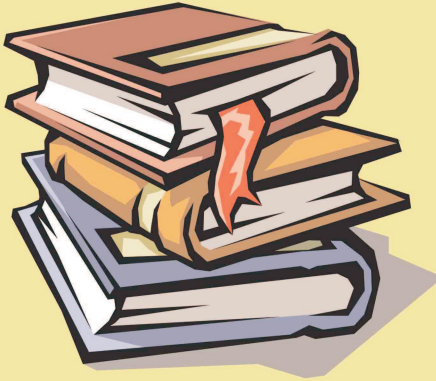




ИНФОТЕКА

ОРГАНИЗАЦИЈА НА
ПОТРОШУВАЧИТЕ
НА МАКЕДОНИЈА



ПРАВНА ОБЛАСТ



Препорака



Преглед



0. АКТУЕЛЕН СОВЕТ

1. КАКО ДА СКЛУЧИМЕ ДОГОВОР?

2. ГАРАНЦИЈА И ГАРАНТЕН ЛИСТ

3. ОГЛАСУВАЊЕТО И ВАШИТЕ ПРАВА

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКИТЕ
УСЛУГИ И
ПОТРОШУВАЧИТЕ

5. ПРОДАЖБА,
И ПОПРАВКА НА
СТАР АВТОМОБИЛ

6. КУПУВАЊЕ И
ПРОДАЖБА НА КУЌА
ИЛИ СТАН

7. ЗАКУП-И ШТО МОЖЕ
ВИЕ ДА НАПРАВИТЕ

8. ПОТРОШУВАЧОТ КАКО
ПАТНИК

9. ТРГОВСКИТЕ
МАРКИ ВО СВЕТОТ
НА ПОТРОШУВАЧИТЕ

Инфотеката Правна област беше овозможена во рамките на програмата CIVICA Mobilitas имплементирана од ЦИРа и финансиски поддржана од SDC. Овде наведените мислења се мислењата на авторот/ите и нужно не ги рефлектираат мислењата на ЦИРа и SDC".

0. АКТУЕЛЕН СОВЕТ

Бидете во тек!!! -Измени во Законот за заштита на потрошувачи

1. КАКО ДА СКЛУЧИМЕ ДОГОВОР?

- 1.1 Што е договор?
- 1.2 Дали е потребно да сте правник или да консултирате правник за да склучите договор?
- 1.3 Кој може да склучува договори
- 1.4 Што се усни, а што пишани договори?
- 1.5 Кои се основните правила за склучување на договори?
- 1.6 Договор за услуга по одредени поводи правата на потрошувачите што произлегуваат од специфичните договори
- 1.8 Нечесни договорни одредби
- 1.9 Што е застареност?

2. ГАРАНЦИЈА И ГАРАНТЕН ЛИСТ

- 2.1 Кои се Вашите права од гаранција и гарантен лист
- 2.3 Прилози

3. ОГЛАСУВАЊЕТО И ВАШИТЕ ПРАВА

- 3.1 Што е огласување ?
- 3.2 Кое огласување е штетно за потрошувачот?
- 3.3 Како да се спречи огласувањето кое ги повредува правата на потрошувачите?

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКИТЕ УСЛУГИ И ПОТРОШУВАЧИТЕ

- 4.1 Жалбена постапка во доменот на телекомуникациските услуги

5. ПРОДАЖБА И ПОПРАВКА НА СТАР АВТОМОБИЛ

5.1 Продажба на стар автомобил

5.2 Поправка на стар автомобил

6. КУПУВАЊЕ И ПРОДАЖБА НА КУЌА ИЛИ СТАН

6.1 Што треба да превземете кога сакате да купите или продадете куќа или стан?

6.2 Ваши права и обврски како сосед и сопственик на етажна сопственост

6.3 Прилози

7. ЗАКУП - И ШТО МОЖЕ ВИЕ ДА НАПРАВИТЕ

7.1 Права и обврски на закупаецот и закуподавецот

7.2 Договор за закуп

8. ПОТРОШУВАЧОТ КАКО ПАТНИК

8.1 Што треба да знаете кога се одлучувате за организирано патување?

8.2 Дали треба да пополните пријава за патување?

8.3 Кои се правата и обврските на организаторот на патувањето?

8.4 Кои се правата и обврските на патникот?

8.5 Потрошувачите во угостителски и туристички објекти

8.6 Прилози

9. ТРГОВСКИТЕ МАРКИ ВО СВЕТОТ НА ПОТРОШУВАЧИТЕ

11.1 Што се трговски марки?

11.2 Што како потрошувач треба да знаете?

0. АКТУЕЛЕН СОВЕТ

Бидете во тек!!!

Во подготовка се измените на Законот за заштита на потрошувачите со надополнување на две нови директиви. Едната директива се однесува на нечесно пазарно однесување на деловните субјекти на внатрешниот пазар. Другата директива се однесува на колективна заштита на потрошувачите пред надлежните судови.

1. КАКО ДА СКЛУЧИМЕ ДОГОВОР

1.1 ШТО Е ДОГОВОР?

Договор е согласност на изразената волја на способни страни да прават или да не направат нешто, што врз основа на закон предизвикува правни последици. На пример, согласноста на Вашата волја со волјата на Вашата девојка или дечко да појдете вечерва во кино е договор, но непочитувањето на овој договор нема правни последици. Ветувањето на Вашиот шивач, дека костумот ќе биде готов пред Вашата свадба и изразената волја да ја платите договорената цена за услугата е исто така договор, но неисполнување на овој договор во однос на рокот (или некој друг битен елемент) предизвикува правни последици.



Деталите од договорот - **КОЈ, ШТО, КАКО, КОГА, КОЛКУ**, и друго се елементи или услови на договорот.

1.2 ДАЛИ Е ПОТРЕБНО ДА СТЕ ПРАВНИК ИЛИ ДА КОНСУЛТИРАТЕ ПРАВНИК ЗА ДА СКЛУЧИТЕ ДОГОВОР?

Не е потребно да сте правник или да консултирате адвокат за секој договор што сакате да го склучите. Ако имате деловна способност (определена возраст во РМ 18 години, и сте ментално здрави и способни за расудување) не е потребно ништо друго, освен уште една страна за да склучите договор. Но, секако е добра идеја да се консултирате со адвокат пред да потпишете комплексен договор што подразбира вложување и на голема сума пари-купување на стан куша или реновирање по пат на клуч на рака и слично.

За да ветувањето или согласноста на изразените вољи се квалификува како договор со правни последици потребно е да постои промет на вредност помеѓу страните на договорот. Согласноста треба да биде постигната за битните елементи на договорот, парите кои треба да се платат за стекнување на сопственост врз определена ствар, користење на стварта или определена услуга. Секако дека предметот на договорот (давањето, сторувањето, трпењето или воздржувањето) треба да биде дозволен за да се смета дека согласноста на волјите на двете страни довела до склучување на договор.

1.3 КОЈ МОЖЕ ДА СКЛУЧУВА ДОГОВОРИ

Договор може да склучи лице кое има деловна способност. За физичките лица во поголемиот број држави како и во нашата се бара лицето да има определени години на возраст 18 и да е ментално здраво и способно за расудување, како би можело да изрази правно релевантна волја за склучување на договорот.

Дали можете да испратите дете да купува во колонијалот, да купи училишен прибор, ЦД, или да се вози во луна парк и да се смета дека договорот е склучен ?

Иако малолетните лица не се способни за склучување на договори во определени случаи можно е и тие да влегуваат во договорни односи. Секако, дека деца не можат да склучуваат договори без согласност на нивните законски застапници.

Немојте да испраќате деца да купуваат лекови во аптека или алкохолни пијалоци во колонијалот, иако тоа со закон во Република Македонија не е забрането, сепак моралните норми треба да Ве ограничуваат во ова , а исто така и продавачите и давателите на услуги.

Како може да се оцени дали определено полнолетно лице е ментално здраво и способно за расудување?

Најчесто се вели дека лицето е деловно способно ако е полнолетно и тогаш кога може да разбере каков договор склучува и какви се правните последици од овој договор-правата и обврските. И за другата страна е битно да знае дали лицето има полна или ограничена деловна способност или е деловно неспособно при склучувањето на договорот. Последиците од склучувањето на договори со деловно неспособно лице или ограничено деловно способно лице (лице под влијание на алкохол, дрога или ментално болно) се разрешуваат со решавање на фактичката состојба за конкретниот случај, најчесто пред суд. Договорите склучени со деловно неспособни лица се ништовни (не произведуваат правни последици за договорните страни)

Кога склучувате договор со определено правно лице трговско друштво , компанија организација треба да знаете како потрошувач , дека овие правни лица имаат деловна способност за склучување на договори во рамките на дејноста која ја вршат и за која се регистрирани.



За правната и деловната способност на правните лица повеќе видете во Коментарот на Законот за трговски друштва на Република Македонија.

1.4 ШТО СЕ УСНИ, А ШТО ПИШАНИ ДОГОВОРИ?

Дали пишаните договори обврзуваат посилно од усните?

Луѓето грешно мислат дека усните договори не постојат додека не се напишат на хартија. Но многу договори не е потребно да добијат пишана форма за да произведат правно дејство и да се исполнат во целост. Замислете колку би бил проблематичен животот кога во колонијалот, кај фризерот, кај кондураџијата, во градскиот сообраќај, во кино, со такси шоферот и на многу други места би требало да склучувате писмен договор.

Што е основен недостаток на усните договори ?

Основен недостаток на усните договори е што тешко се докажува вистинската волја на договорните страни .

Кога е неопходно да постои пишан договор?

Определени законски норми ги обврзуваат страните да склучуваат писмени договори. За да произведат договорите правни последици во ваков случај неопходно е да бидат склучени во писмена форма. Такви се договорите за промет со недвижности, засновањето на залогата и хипотеката, закупот на недвижности земја, станови деловен простор изградба или реновирање на објект по системот клуч на рака и сл. За некои договори како договорот за организирано патување писмената форма не е задолжителна според законот, но добро е потрошувачите да склучат договор во писмена форма за да можат да докажат какви обврски презел организаторот на патувањето.

1.5 КОИ СЕ ОСНОВНИТЕ ПРАВИЛА ЗА СКЛУЧУВАЊЕ НА ДОГОВОРИ?

Кое е основното правило при склучувањето на договорите?

Не потпишувајте ништо чија содржина и правни последици не сте ги разбрале до крај . Барајте појаснување на сите двосмислени и нејасни одредби на договорот. Општите услови и правила и формуларните договори што Ви ги нудат продавачите и давателите на услуги ве обврзуваат , единствено ако изречно сте се согласиле со нив.

Како се склучуваат договорите ?

Пред склучувањето на договорите најчесто се водат преговори. Се дава и се прифаќа определена понуда. Понудата треба да ги има битните елементи на договорот (ако се работи за договор за продажба на пример цената и предметот што се продава) и да му се даде на лице заинтересирано и способно за склучување на договор .

На пример, му велите на својот пријател за кого знаете дека сака да купи автомобил на старо го продавам мојот стар автомобил југо 45 за 90000 денари. Оваа понуда е во ред. Прецизиран е предметот , цената и дадена му е на одредено лице.

Дали рекламирањето-огласувањето е понуда???

Рекламирањето огласувањето не е понуда. Иако повеќето реклами личат на понуди.

Кога и на кои начини понудата престанува?

Ако понудувачо не е согласен со еден од елементите на понудата се смета дека дал своја понуда. Понудата престанува уште и во случаите кога:

- времето предвидено за прифаќање истекнало-тоа е разумно потребното време или рокот предвиден во понудата;
- кога понудениот ја одбил понудата;
- кога понудувачот ја повлекол понудата;
- кога понудениот умрел;

Договорот се смета за склучен кога понудата е прифатена во целост од понудениот.

Дали кога склучувате договор , договорната страна може да ја отстапи обврската од договорот на друго лице ?

Во однос на страните постојат лични и нелични облигациони односи односно договори. Кај личните договори, обврската може да ја исполни само договорната страна и не може да му ја отстапи на друго лице. На пример, ако сте се договориле Сергеј да ја направи Вашата фризура тоа треба да го направи тој а не некој друг од неговото фризерско студио. Ако сте се договориле на Вашата свадба да свира оркестарот Македонски мерак не може, тој да ја делегира обврската на некој друг па дури и подобар оркестар без Ваша согласност.

Дали може да го отстапите побарувањето од определен договор на некое друго лице ?

Полесно е да се отстапи побарувањето од некој договор. На пример , ако сте требале да патувате и сте склучиле договор за организирано патување можете да пратите друго лице да патува наместо Вас ако ги исполнува условите предвидени во договорот(да има патна исправа виза и т.н.)

За склучување на договорот мора да постои јасно изразена правно релевантна волја . што се случува кога постојат мани на волјата на договорната страна?

Дали Ве обврзува договорот што сте го склучиле под закана ?

Ако договорната страна или некој трет со недозволена закана предизвикал страв кај другата страна , така што оваа поради тоа склучила договор, другата страна може да бара да се поништи договорот. Стравот се смета за оправдан , ако од околностите се гледа дека со сериозна опасност е загрозен животот , телото или друго значајно добро на договорната страна или на трето лице. Битно е тоа дека стравот постоел во моментот на изразување на волјата на склучувањето на договорот.

1.6 ДОГОВОР ЗА УСЛУГА ПО ОДРЕДЕНИ ПОВОДИ



1. Свадба, роденден, забава, вечера за пријатели-како да се склучи договор за услуги на исхрана и точење пијалаци?

Во време кога динамиката на животот не нѝ дозволува да организираме забави во сопствена режија, кога е поефтино да се користат услугите на субјекти кои се занимаваат со организирање веселби (или погребни ручеци, парастоси), кога дел од храната за вакви настани го нарачуваме (торти, колачи, печено месо, кифли, теста и сл.), или во време кога доста често се оди во ресторант на ручек и вечера, треба да се знаат правата и обврските кои произлегуваат од ваквиот вид договори.



Вообичаено е во вакви случаи да се изврши резервација! Кога договорот за давање услуги се смета за склучен?

Се смета дека е склучен договор за услуги на исхрана и точење на пијалаци кога давателот на услугата ќе ја прифати резервацијата на корисникот, односно порачката на услугите што корисникот ќе ги побара од него.

Не е вообичаено секогаш да разговарате со директорот !



Кој вообичаено го склучува договорот во името на давателот на услугата?

Во угостителски објект договор од името на давателот на услугата склучуваат лицата што ги примаат порачките за храна и пијалаци.



Каква треба да биде резервацијата ?

Кога склучувате ваков договор особено водете сметка за тоа дека, резервацијата за услуга на исхрана мора да ги содржи особено

- видот на услугата (ручек, вечера, коктел и сл. посебни услуги),
- обемот (број на лицата, количина и др.),
- времето на користењето
- и цената.



Како да ја договорите цената?

Цената во резервацијата се назначува врз основа на добиените претходни известувања, односно по преговорите со давателот на услугата.



Што ќе се случи ако цената не сте ја договориле?

Ако во резервацијата не е назначена цената, се применува цената од ценовникот на давателот на услугата.



Често пати немате можност за резервација и договарње на услугите, туку услугата ја барате непосредно?

Ако корисникот непосредно побара услуга на исхрана и точење на пијалаци, се применуваат цените од ценовникот на угостителскиот објект.



Како се можат да се определат цените во ценовникот на давателот на услугата?

Цените можат да бидат определени:

- по конзумација (по одделно јадење, пијалак), (пример на ваков ценовник - порција вешалици 150 денари; пиво-големо 50 денари;
- по оброк (пример комплет англиски доручек 100 денари) или
- во паушален износ за која и да е количина што корисникот ја конзумира. (шведска маса со неограничен пијалак 1000 денари од лице)



Дали е дозволено некои категории на луѓе под одредени услови да уживаат попусти кај некои даватели на услуги од овој вид?

Вообичаено е да се даваат попусти за редовните корисници, за иматели на одредени членски карти. Ако имате ваква картичка покажете ја доколку има информација дека имателите уживаат попуст попустот мора да Ви биде даден.

За одделни категории потрошувачи, како што се абоненти, членови на општествени организации и групи на корисници, можат да бидат определени пониски цени.



Дали може угостителот да одбие резервација ? До кога мора да ја задржи масата и седиштето ако ја прифатил Вашата резервација?

Корисникот може да резервира маса односно седиште во угостителски објект за во определено време да биде послужен со храна и пијалак.

Ако не се наплатува посебен надомест за резервација давателот на услугата не е должен да ја прифати резервацијата на масата или седиштето.

Ако ја прифати резервацијата, давателот на услугата ќе ја задржи масата односно седиштето се додека не оцени дека корисникот нема да дојде.

Давателот на услугата е должен да ја прифати секоја резервација за услуги на исхрана и пијалаци во границите на расположивите капацитети, како и порачка на корисникот под услови корисникот да е во можност и да е готов да ја плати цената, како и да е погоден да биде гостин во угостителскиот објект.

Во некои локали гостинот треба да е адекватно облечен (вечерен костум) и сл. Угостителот нема да Ве прими ако сте во поднапиена состојба која се гледа од Вашето однесување(гласно зборување и сл.). Во одредени ноќни клубови угостителот може да побара лични карти за да ја утврди староста на гостите (полнолетноста).

Давателот на услугата има право да одбие да му даде услуги на корисникот кој не е погоден да биде гостин на угостителскиот објект.



Нарачувате јадење од листата на јадења и давателот на услугата Ви се извинува дека го нема, скапиот пијалок што туку се потрошил. Кои се обврските на угостителот?

Давателот на услугата е должен на корисникот да му ги даде услугите назначени во листата на јадења и картата на пијачки.

Давателот на услугата е должен да ги назначи јадењата и пијачките со кои не располага во листата на јадења, односно во картата на пијачки, или за тоа да го извести корисникот при преземањето на порачката.

Она што во ваквите случаи го губи угостителот единствено е добриот глас.



Во случај кога приредувате банкет, свадбен ручек или парастос, можно е да не можете да го предвидите бројот на гостите и потребата од храна и пијалок кои се можностите?

Со давателот на услугите можете да договорите послужување со определена количина храна и пијачки без посебна ознака на бројот на конзума-циите (банкет, свадбен ручек).

Во тој случај се наплатува стварниот број на издадените мени, односно јадења и стварните количини на издадената пијачка.

Добро би било да определите лице кое ќе дава налози за издавање на храна и пијалаци, односно ќе ги заверува издадените количини.



Дали дополнително може да се менува порачаната храна или пијалоци?

Корисникот не може без согласност од давателот на услугата дополнително да ја откаже или да ја менува порачаната храна.

Порачаната пијачка може да ја откаже или менува се додека давателот на услугата не го послужи.

Порачките на пијачки и напивки што се подготвуваат се откажуваат како и порачките на храна.

Кога најдоцна може да се откаже резервацијата на услуга на исхрана за групи на корисници?

Резервацијата на услуга на исхрана за групи корисници може да се откаже најдоцна 12 часа пред времето определено за почеток на користењето на услугата што е утврдена со резервацијата.

Ако корисник односно група корисници не ја користеле договорената услуга на исхрана, а не ја откажале во определениот рок, давателот на услугата има право на надомест на штета.



Што ако услугата на исхрана ја користеле помал број корисници отколку е предвидено со резервацијата?

Ако услугата на исхрана ја користеле помал број корисници отколку што е предвидено со резервацијата, а резервацијата за неискористениот дел не е откажана во рокот од 12 часа, давателот на услугата има право на надомест на штета.



Што ако услугата ја користеле поголем број на корисници од предвидените?

Ако договорената услуга на исхрана ја користеле поголем број корисници отколку што е предвидено со резервацијата, се смета дека договорот е изменет на оној број корисници што услугата стварно ја користеле.

Давателот на услуга ќе ја наплати услугата според бројот на корисниците што навистина ја користеле услугата.



Дали може да користите резервација преку агенција?

Ако договорот за услуги на исхрана и точење на пијалаци за корисник или група корисници е склучен врз основа на резервација или порачка на туристичка агенција, сметката ја плаќа туристичката агенција, ако не е договорено по-инаку.

На пресметаната цена за извршена услуга туристичката агенција има право на вообичаената провизија од 5%.



Дали е можно цените на исти пијалоци и иста храна да бидат различни во ист угостителски објект? Дали се дозволува задолжителна конзумација, што е тоа?

Да, според начинот на давањето на услугите цените во угостителскиот објект можат различно да се определуваат (со користење на пункт, послужување на маса, самопослужување и сл.).

За време на изведувањето на музички или забавни програми давателот на услугата може да наплатува влезници на име на резервација, задолжителна конзумација или цените на услугите можат да бидат повисоки од редовните.

Задолжителната конзумација е пресметаната цена на еден пијалак кој се наплаќа заедно со влезницата во објектот



Какви се Вашите права, кога ќе нарачате јадење и пијалак според листата на јадење? Нарачувате бифтек а Ви носат парче говедска шницла од бут, можете ли да го вратите јадењето? Можете ли да одбиете да платите?

Давателот на услугата е должен да го послужи корисникот со јадење и пијалаци што се порачани според листата на јадења и картата на пијалаци.

Послужените јадења и пијалаци по својата содржина и квалитет мораат да им одговараат на порачаните јадења и пијалаци.

Ако имаат стандарден назив, нивната содржина и квалитет не можат побитно да отстапуваат од содржината и квалитетот на тие јадења и пијалаци во соодветни објекти.

Ако послуженото јадење или пијалак по содржината, квалитетот и количината не и одговараат на порачката, корисникот има право да ја одбие таквата услуга без обврска за плаќање, а може да бара јадење и пијалаци во согласност со порачката.



Дали за Вашето дете имате право да нарачате половина порција. Не сте гладни, но од почит кон гостите сакате да каснете нешто малку, дали можете да нарачате пола порција?

Ако корисникот тоа изречно го бара, давателот на услугата е должен да го послужи со количина помала од нормалната (мала порција, поливина порција, детска порција) со тоа што ќе му пресмета примерно пониска цена. Давателот на услугата не е должен да го послужи корисникот со помала порција кога тоа не е можно поради природата на јадењето.



Како треба да Ви биде послужен пијалакот?

Пијалаците од сите видови (алкохолни, безалкохолни) што по правило се по-служуваат во затворени шишиња, мораат да бидат оригинално полнети. Таквите пијалаци мораат да се отворат пред корисникот.

Пијалоците кои се на точење се служат во чаши на кои е означена количината, а мразот се сервира во посебен сад.

5

Кога треба да се наплати цената на услугата? Дали е возможно да се побара плаќање пред да сте завршиле со конзумирање на храната ?

Цената на услугата се плаќа по барање на корисникот во примерен рок по завршувањето на конзумирањето на јадењето и пијалаците, а пред заминувањето на корисникот од угостителскиот објект.

Ако корисникот не побара плаќање, давателот на услугата има право да побара од корисникот да му ја плати дадената услуга.

Давателот на услугата може да побара плаќање и кога се менува персоналот во текот на користењето на услугата, кога се затвора објектот и слично.

Зависно од услугите на работењето, давателот на услугата може услугите да ги наплатува однапред или истовремено со служењето на јадењето односно пијалаците.



Кои се Вашите права и обврски во локалот каде што ги користите услугите?

Корисникот има право непречено да ги користи порачаните услуги во угостителскиот објект, како и припаѓачките услуги што ги дава давателот. Корисникот е должен во угостителскиот објект да се однесува така што да не го нарушува редот и престојот на другите корисници и да не ја ремети работата на персоналот.

Давателот на услугата има право да одбие натамошно услужување и престој во угостителскиот објект на корисник кој не се однесува во согласност со стандардите и таквиот корисник да го отстрани од угостителскиот објект.



Дали можете непримерно долго да останете во објектот по завршувањето со конзумацијата на она што сте го нарачале?

Корисникот што непримерно долго се задржува во угостителскиот објект по конзумацијата давателот на услугата претходно ќе го понуди со нова порачка, а ако корисникот не порача услуга, давателот на услугата може да побара од не-го да го напушти угостителскиот објект.



Дали задолжително треба да користите гардероба?

Ако давателот на услугата има гардероба, корисникот е должен при доаѓањето предметите да ги предаде во гардероба (палто и сл.) ако со кукниот ред во угостителскиот објект е определено дека гардеробата е задолжителна.

Вообичаено е корисникот да ги предава во гардероба предметите за облекување (палто, наметало, бунда и сл.). Скапоцености и пари корисникот не може да остави во гардероба.

Давателот на услугата има право да ги прегледа предметите што корисникот ги дава во гардероба.



Што добивате при предавање на предметите во гардероба. Дали треба да водите грижа за паричникот и скапоценостите?

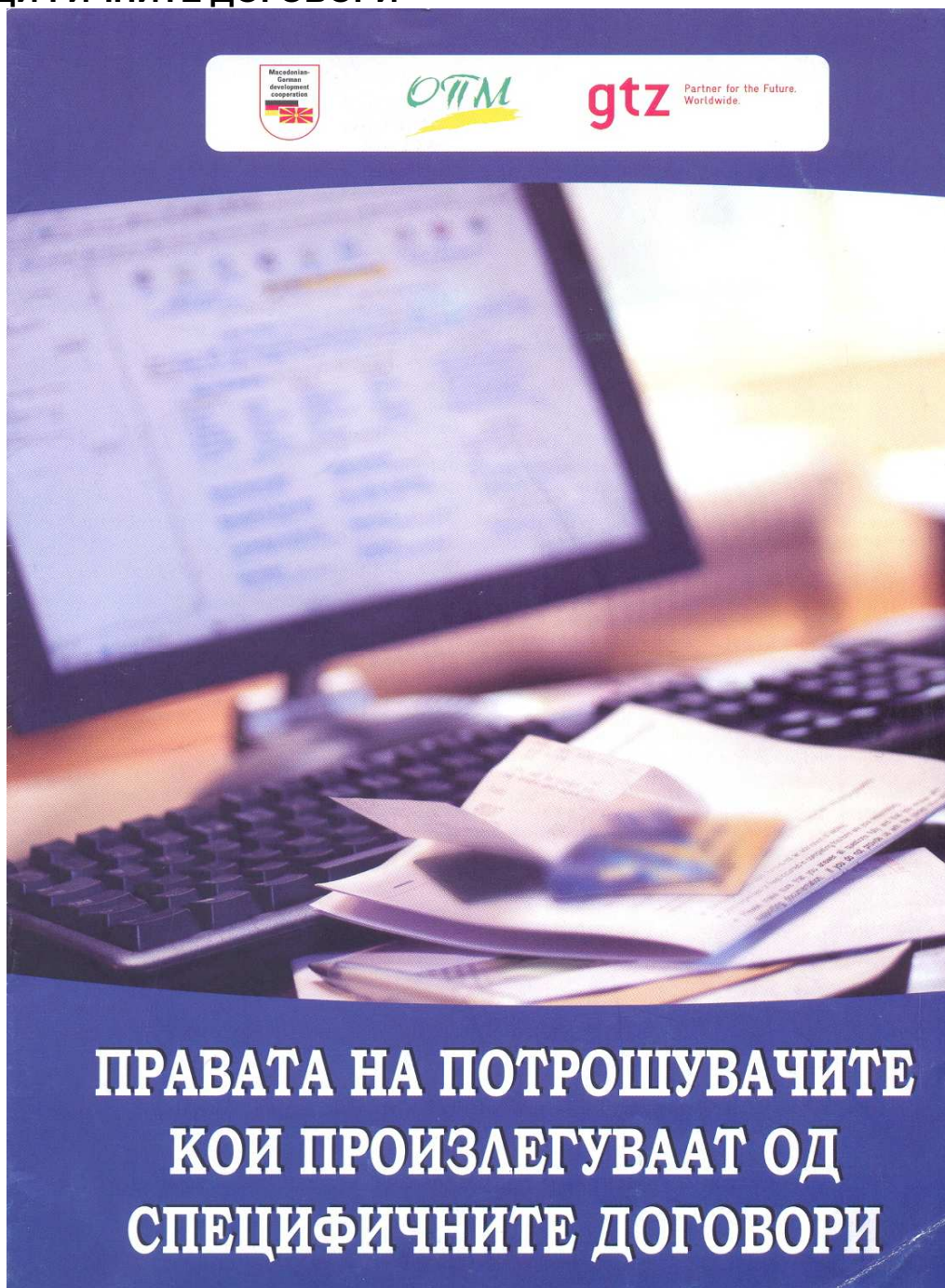
Давателот на услугата му издава на корисникот потврда за предметите приени во гардероба.

За чување на предмети во гардеробата може да се наплати надомест, со тоа што давателот на услугата е должен на видно место во гардеробата да го објави износот на надоместот.

Давателот на услугата е должен врз основа на потврдата да му ги предаде на корисникот предметите оставени во гардероба. Тој одговара за исчезнувањето и оштетувањето на тие предмети до нивната полна вредност.

За скапоцености и пари што се оставени во предадените предмети (во торба, капут и сл.) давателот на услугата не одговара.

1.7 ПРАВАТА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД СПЕЦИФИЧНИТЕ ДОГОВОРИ



Секогаш кога влегуваме во трансакции од областа на прометот на стоки и услуги, кога во овие договорни односи влегуваме за сопствени или потребите на нашето семејство, ние сме потрошувачи.

Колку пати се случило да се најдеме во непријатна ситуација, чувствувајќи дека нашите права како потрошувачи се повредени зашто: производот нарачан преку телешоп понудите не изгледал, ниту функционално ги задоволувал перформансите дадени во рекламата; презентерот на определен производ врши презентација во Вашиот дом покажувајќи колку е нечиста Вашата спална соба или бања, а Вие се чувствувате крајно непријатно или некој Ве убедил да потпишете договор за користење на недели во некоја егзотична дестинација но Вие не знаете како тоа да го реализирате и колку тоа ќе Ве чини. Секој од нас бил или ќе се најде во слична ситуација.

Во оваа брошура се обидовме да дадеме одговор на прашањето: Што е важно да знаете за да ги остварите Вашите права како потрошувач при склучување на договор на далечина, договор надвор од деловните простории и договор за временски ограничено право на користење на одредена недвижност.

Овие права се уредени со Законот за заштита на потрошувачи во Република Македонија донесен во 2004 година (Службен весник на РМ бр.38/04), а во јули 2007 година е усвоен Законот за изменување и дополнување на Законот за заштита на потрошувачите (Службен весник на РМ бр.77/07).

ДОГОВОР СКЛУЧЕН НА ДАЛЕЧИНА

Сте нарачале некој производ од ТВ – шоп. Поштарот свони и производот е во Вашите раце. Со нетрпение го отворате пакетот, но тој воопшто не одговара на Вашите очекувања. Плативте во кеш и не знаете како да го вратите производот.

Голем број од потрошувачите се решаваат на ваков начин на купување затоа што немаат време за шетање и избирање по продавници или лично договарање со давателите на услуги. Предноста е заштеда на време, но купувањето по пат на нарачка носи ризици затоа што производите видени на екранот на ТВ приемникот, во каталогот или на екранот на компјутерот, опишани во дневниот печат и сл. не мора да ги имаат оние особини и својства кои ги очекува купувачот и со кои може да се запознае кога го разгледува предметот во некоја продавница.

Законот за заштита на потрошувачите содржи посебни правила во однос на така наречените договори помеѓу отсатни лица или далечински договори.

Кои договори се договори помеѓу отсатни лица или далечински договори?

Договор склучен на далечина е договор склучен помеѓу трговецот и потрошувачот во рамките на организирана продажба на производи или организирано вршење на услуги од трговецот кој, во време на склучување на договорот, исклучително користи едно или повеќе средства за далечинска комуникација.

Тоа се оние договори кога Вие нарачувате производ или услуга по нарачка по пат на телефон, факс, писмо, електронска пошта врз основа на каталожска понуда преку огласување на ТВ – шоупови, весници, веб – страници и сл.

За кои производи не е дозволено склучување договори на далечина?

Не е дозволено склучување на договори на далечина за продажба на: лекови, медицински и ветеринарни производи и експлозивни и запаливи материии.

Кои се правата на потрошувачот во случај на договори на далечина ?

Едно од најважните права на потрошувачот во случај на склучување на вакви договори е правото да биде информиран особено за: идентитетот на продавачот и неговата адреса, основните карактеристики на производот и услугата, цената на производот и услугата, трошоците за доставување, начин на плаќање, начин на враќање и евентуални трошоци, рок на важност на понудата или понудената цена, минимален рок на важење на договорот, трошоците на комуникацијата.

Колку долго треба да чекате нарачката да Ви биде испорачана?

Трговецот е должен да го исполни договорот за продажба на производите или извршување на услугата склучена на далечина, во рок од 30 дена од денот кога потрошувачот му ја испратил порачката.

Дали треба да примите производ кој претставува замена на нарачаниот производ?

Секако не. Меѓутоа можете да го примите доколку сакате. Воедно можете да преговарате за намалување на цената. Фирмите кои работат на овој начин особено преку е-маил нарачките, посебно се загрижени за добриот глас, затоа во ваков случај земете го телефонот или пенкалото и преговарајте, може да биде исплатливо.

Што ќе се случи ако трговецот не може да ја изврши испораката ?

Во ваков случај, кога продавачот не може да ја исполни обврската од договорот, затоа што производите и услугите кои се нарачани од страна на потрошувачот не се на располагање, треба веднаш да го извести потрошувачот.

Во кое време на потрошувачот треба да му бидат вратени средствата кои ги уплатил ?

Не подолго од 30 дена, од денот кога е известен за неможноста на испораката.

На потрошувачот му е испорачан пакет кој не го нарачал. Дали е должен да го прими и да ја плати бараната цена ?

Кога испораката е врзана со барање за плаќање, забранета е испорака на производи и услуги кои потрошувачот не ги нарачал. На овој начин можат да бидат испорачани подароци, мостри и други пропагандни материјали.

Доколку сепак Ви е испорачана стока без Ваша согласност сметајте ја за подарок. Во случај да настане спор сите обврски околу докажувањето кај ваквите договори се на товар на продавачот.



04

ПРАВАТА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД СПЕЦИФИЧНИТЕ ДОГОВОРИ

Дали потрошувачот има право да го раскине договорот склучен со средства за далечинска комуникација ?

Секој договор склучен со средства за далечинска комуникација потрошувачот има право да го раскине без да бара исполнување и без да наведе причина за тоа во рок од осум работни дена од денот кога потрошувачот го примил производот.

На кој начин се раскинува договорот на далечина?

Договорот се раскинува со писмено известување за раскинување испратено до трговецот. Договорот е раскинат во моментот кога трговецот го примил известувањето за раскинување.

Во случај на раскинување на договорот, потрошувачот е должен на свој трошок да му го врати производот на трговецот.

Дали трговецот е обврзан на потрошувачот да му ги врати уплатените средства?

Трговецот е должен, во рок од 30 дена од денот на приемот на писменото известување за раскинување на договорот, на потрошувачот да му го врати целокупниот износ, кој потрошувачот го платил до моментот на раскинување на договорот на далечина.

ДОГОВОРИ СКЛУЧЕНИ НАДВОР ОД ДЕЛОВНИТЕ ПРОСТОРИИ НА ТРГОВЕЦОТ

Донесовте брза одлука да купите машина за чистење. Презентерите кои дојдоа во Вашиот дом, исчистија еден дел од тепихот, го растресоа душекот во Вашата спална, ги превртија перниците на треседот и Ве убедија дека мора да ја имате машината или дома засекогаш ќе Ви биде полно со бактерии и прашина. Ужаснати од оваа состојба на нехигиена во Вашиот дом, панично дадовте капар, потпишавте пред договор и ја добивте „машината спасител“. Утредента со новиот ден заклучивте дека производот е исклучително скап, дека нема да бидете во можност да ги плаќате ратите, а машината воопшто не Ви е потребна. Што сега? Презентерите си заминаа, не знаете каде да го вратите производот и како да го раскинете договорот.

Законот за заштита на потрошувачи содржи одредби кои со кои се регулираат правата на потрошувачите при договори склучени надвор од деловните простории на трговецот.

Кои договори се склучени надвор од деловните простории на трговецот ?

Тоа се договори склучени во:

- домот на потрошувачот, во домот на некој друг потрошувач или на работното место на потрошувачот кога посетата на трговецот не се должи стриктно на поканата од потрошувачот;
- за време на патување или ескурзија организирана од страна на трговецот или во негово име, и
- во продажни салони, на саеми, и на изложби, освен ако вкупната цена не надминува 2.500 евра во денарска противвредност.

Трговецот пред склучувањето на договорите надвор од деловните простории, мора да се легитимира пред потрошувачот со идентификациона картичка.

Во кој рок потрошувачот може да го раскине договорот склучен надвор од деловните простории?

Рокот за раскинување на договорот склучен надвор од деловните простории не може да биде пократок од седум работни дена од денот на склучување на договорот. Трговецот е должен во моментот на склучување на договорот писмено да го извести потрошувачот за неговото право еднострано да го раскине договорот со изјава. Во тоа известување трговецот е должен да ја наведе и адресата на која потрошувачот може да го испрати известувањето за раскинување на договорот.

Дали потрошувачот е обврзан да го врати производот во случај на раскинување на договорот?

Во случај на раскинување на договорот склучен надвор од деловните простории потрошувачот е должен на трговецот да му го врати производот на свој трошок.

Дали трговецот е обврзан на потрошувачот да му ги врати уплатените средства?

Трговецот е должен веднаш по раскинување на договорот да му го врати на потрошувачот целокупниот износ којшто потрошувачот до моментот на раскинување на договорот го платил врз основа на договорот.

ПОТРОШУВАЧКИ ДОГОВОР ЗА ВРЕМЕНСКИ ОГРАНИЧЕНО ПРАВО НА КОРИСТЕЊЕ НА ОДРЕДЕНА НЕДВИЖНОСТ – TIME SHARING

Информирани сте дека сте добитник на наградно патување во некоја егзотична дестинација? Изненадени сте што токму Вие сте среќниот добитник. Сликите на каталогот изгледаат привлечно, а Вие сте воодушевени од дадената можност да отпатувате во посоченото летувалиште. С тоа треба да направите е да присуствувате на презентација во најелитниот хотел во градот заедно со Вашиот партнер. На презентацијата дознавате дека за да ја добиете наградата треба да склучите договор за временско користење на недвижност и да платите одреден износ на пари. Не сте баш сигурни дека Ви е јасно зошто плаќате, но дестинациите и можностите што Ви се нудат изгледаат привлечно. Дали знаете каков договор потпишавте и како можете да го раскинете доколку сакате?

Што претставува договорот за временско ограничено право на користење на одредена недвижност?

Со договорот за временски ограничено право на користење на одредена недвижност, трговецот се обврзува за период кој не може да биде пократок од три години, на потрошувачот да му обезбеди право на користење на една или повеќе точно определени недвижности, во одредени договорени временски периоди во текот на една година или за цело времетраење на договорот, на начин определен во договорот. Потрошувачот се обврзува на трговецот да му исплати одредена надомест.

Договорот се склучува во писмена форма на јазикот на државата во која потрошувачот има место на живеење или престој.

Што треба да содржи договорот за временски ограничено право на користење на одредена недвижност?

Договорот за временски ограничено право на користење на одредена недвижност треба да содржи: назив и седиште на странките, основ со кој трговецот е овластен да располага со недвижноста, овластувањата кои ги има потрошувачот врз основа на стекнатото право, претпоставки кои треба да бидат исполнети за да се стекне правото на временски ограничена недвижност, опис и локација на недвижноста, заеднички простории кои потрошувачот може да ги користи (базен, сауна, подрум, таван), правила за одржување и користење на недвижноста, датум од кога потрошувачот може да ја користи недвижноста, договорена цена, одредба со која трговецот изјавува дека користењето на недвижноста не е условена со дополнителни трошоци, известување за правото на потрошувачот за еднострано раскинување на договорот, датум и место на потпишување на договорот.

Дали потрошувачот може да го раскине договорот за временски ограничено право на користење на одредена недвижност?

Потрошувачот може во рок од десет работни дена, од било кои причини да го раскине договорот за временски ограничението право на користење на недвижност со писмено известување до одговорното лице наведено во договорот.

Во случај на раскинување на договорот потрошувачот е должен на трговецот да му ги надомести само трошоците за заверка на договорот.

КАДЕ МОЖЕТЕ ДА СЕ ОБРАТИТЕ?

Во случај кога Вашите права кои произлегуваат од договоите склучени надвор од деловните простории, договорите на далечина и Time sharing - договорите се повредени, можете да се обратите, односно да доставите поплака до: Државниот пазарен инспекторат или:

МОЖЕТЕ ДА СЕ ОБРАТИТЕ ДО:

Организацијата на потрошувачите на Македонија

ул. „Водњанска“ б.б. П.фах 150, 1000 Скопје
тел.02 / 3220 440; тел./факс: 02/3179 592;
e-mail: opm@opm.org.mk;
www.opm.org.mk

Организација на потрошувачите Битола

ул. „Браќа Мингови“ бр.5, 7000 Битола
тел./факс: 047/228 246

Организација на потрошувачите Штип

ул. „Васил Главинов“ бб, 2000 Штип
тел./факс: 032/385 592

Организација на потрошувачите Охрид

ул. „Димитар Влахов“ бр.48, 6000 Охрид
тел./факс: 046/252 833

Организација на потрошувачите Кочани

ул. „Раде Кратовче“ бр.1, 2300 Кочани
тел./факс: 033/277 209

Организација на потрошувачите Тетово

ул. „ЈНА“ 1200 Тетово
Општина Тетово, барака бр.5
тел./факс: 044/800 309

и во следните советодавни места:

Општина Кичево
045/223 001, лок .15

Општина Струга
046/782 015, лок. 140

Општина Кавадарци
043/416 107, лок.19

Општина Гостивар
042/213 511, лок.17

Општина Велес
043/232 406, лок.226

Општина Струмица
034/345 274

Општина Куманово
031/432 650

Општина Кочани
033/277 209

Издавањето на Брошурата „Правата на потрошувачите кои произлегуваат од специфичните договори“ е со финансиска поддршка од Сојузното министерство за стопанска соработка и развој на Германија имплементирано преку Проектот за економско правна реформа на Германското друштво за техничка соработка (ГТЗ).

ПРИЛОЗИ



До _____

Назив -фирма адреса на продавачот

ИЗВЕСТУВАЊЕ ЗА РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОР СКЛУЧЕН ПОМЕЃУ ОТСАТНИ ЛИЦА

Ве известувам дека согласно чл. 92 - 95 од Законот за заштита на потрошувачите го користам своето право за раскинување на договорот и барам парите платени на Ваша сметка во износ од _____ да ми бидат вратени. Во исто време се обврзувам производот што ми е доставен да Ви го вратам , со поднесување на трошоците на враќањето.

Ви доставувам фотокопија на уплатницата.

Датум _____

Име и презиме _____

Адреса _____
(на потрошувачот)

До _____

Назив-фирма и адреса и седиште на продавачот

ОТПОВИКУВАЊЕ НА НАРАЧКА

Согласно чл. 99 од Законот за заштита на потрошувачите Ве известувам дека ја отповикувам својата нарачка за следните производи (или услуги) _____ со оглед дека во рок од 30 дена од доставување на нарачката тие не ми се испорачени (ни извршени).

Датум _____

Име и презиме _____

Адреса _____

До _____

Фирма-назив адреса седиште на продавачот

БАРАЊЕ ЗА ВРАЌАЊЕ НА УПЛАТЕНИ СРЕДСТВА И РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ

Согласно член 99 од Законот за заштита на потрошувачи Ве известувам дека сте обврзани да ми ги вратите уплатените средства во износ од _____ на Ваша сметка, затоа што не сте ја извршиле бараната нарачка во рок од 30 дена. Ве опоменувам дека средствата треба да ми ги вратите веднаш. Во спротивно ќе покренам тужба пред надлежниот суд, поради што ќе морате да ги поднесете и судските трошоци и надомест на штета, што ја трпам поради неоправдано држење на моите парични средства.

Дата _____

Име и презиме _____

Адреса _____

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА

ул.Водњанска б.б. 1 000 Скопје тел. 212 440;

(Име и презиме на купувачот):

(Улица и број):

(Телефон):

(Поштенски број / место):

(Датум):

ДО:

Државен пазарен инспекторат

Директор

Почитувани,

На ден ----- по извршената презентација од страна на дистрибу-
терот на фирмата -----

која се наоѓа во ----- на ул.-----
-----бр.-----

купив ----- за што поседувам уреден договор и
сметка за платениот аванс.

Опис на проблемот:

Согласно член 92 -94 од Законот за заштита на потрошувачите, купу-
вачот може со проста изјава да го раскине договорот склучен надвор од
деловните простории на продавачот, во рок кој неможе да биде пократок
од осум работни дена. Продавачот е должен писмено да го извести
купувачот за адресата на која може да го испрати раскинувањето на
договорот.

Од овие причини Ве молам да
постапите согласно позитивните
законски прописи, со цел да го
остварам своето право како
потрошувач и за тоа повратно ме
информирате.

Со почит,
Потпис:

1.8 НЕЧЕСНИ ДОГОВОРНИ ОДРЕДБИ

За нечесна се смета секоја одредба во потрошувачкиот договор за која одделно не се договарало и спротивно на начелото на совесност и чесност, создава очигледен несразмер меѓу правата и обврските на договорните странки на штета на потрошувачот.

Заштитата на потрошувачите од ваквото однесување на трговците го регулира со Делот В Глава 1 од Законот за заштита на потрошувачите (“Службен весник на РМ” бр. 38/2004, 77/2007 и 103/2008).

Предуслов за користење на оваа заштита е постоење на писмен договор меѓу физичкото лице и трговецот (бидејќи кај усните договори постоењето на вакви одредби е скоро невозможно да се докаже) и како второ граѓанинот треба да ја задоволува дефиницијата на потрошувач која гласи: “Потрошувач” е секое физичко лице кое купува производи или користи услуги за непосредна сопствена потрошувачка за цели кои не се наменети за вршење на неговото занимање или за други деловни дејности.

Во воведната дефиниција на нечесни одредби можете да го забележите и укажувањето на аспектот „за која одделно не се договарало“. За ваков случај ќе се смета дека клаузулата не е поединечно договарана ако таа одредба била однапред формулирана од страна на трговецот (кој е најчесто автор на договорот кој се потпишува), а потрошувачот немал влијание на нејзината содржина, што е и најчест случај кај формалните потрошувачки договори.

Нечесните договорни обврски можат да имаат повеќе манифестации во однос на разни аспекти на купопродажниот договор или договорот за услуга, како следи:

1. Нечесна одредба во однос на обврските

За нечесни се сметаат одредбите во потрошувачкиот договор и условите или комбинациите на одредбите и условите што имаат за цел при склучувањето на договорот да утврдат непосредна и конечна обврска за потрошувачот, а за трговецот се предвидени услови чија реализација не зависи од волјата на потрошувачот.

2. Нечесна одредба во однос на цената

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која на трговецот му се дозволува да ја менува цената во зависност од елементите, што исклучиво зависат од волјата на трговецот.

Нема да се смета дека е исполнета дефиницијата ако се работи за:

- лизгава скала за корекција на цената, до мерка до која таквите одредби се законити, а начинот на прилагодувањето на цената изрично е наведен во самиот договор;
- одредба според која трговецот на финансиски услуги го резервира правото да ја менува тарифата за таквите услуги, под услов да постои обврска за

трговецот да го извести потрошувачот во разумен рок, а потрошувачот да има право веднаш да го раскине договорот и

- одредба со која трговецот на финансиски услуги за себе го резервира правото да ја менува висината на каматната стапка без да го извести потрошувачот, ако постои основа за тоа, со обврска трговецот да го извести потрошувачот веднаш штом тоа ќе биде можно и со право на потрошувачот веднаш да го раскине договорот.

3. Менување на карактеристики на производ и услуга

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која трговецот за себе го резервира правото еднострано да ги менува карактеристиките на производот што треба да се испорача или на услугата што треба да се изврши, ако таквите карактеристики се од суштествена природа за потрошувачот или за намената што потрошувачот ја планирал за производот или услугата, доколку потрошувачот го известил трговецот за таа намена, а трговецот се согласил со тоа или кога не постоела таква спецификација, таквата намена да можела основано да се предвиди.

4. Време на испорака – извршување

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која трговецот се овластува еднострано да го утврдува или менува времето за испорака на производот или за извршување на услугата.

5. Поголеми права на трговецот

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која на трговецот му се дава правото самиот еднострано да утврдува дали испорачаниот производ или извршената услуга е во согласност со договорот, или трговецот поседува исклучително право да ги толкува неспецифицираните одредби од договорот.

6. Забрана за раскинување на договор

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се забранува на потрошувачот да го раскине договорот ако трговецот не ги исполнил своите обврски.

7. Право на раскинување на договорот поради непочитување на обврските од гаранцијата

За нечесна се смета секоја одредба во потрошувачкиот договор со која се ограничува правото на потрошувачот да го раскине договорот, кога согласно со обврската за гаранција трговецот не ја почитува својата обврска за отстранување на недостатоците или не ги отстранува недостатоците во рокот определен со гаранцијата.

8. Неисполнување и доцнење кај трговецот или давателот на услуга

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор што го обврзува потрошувачот да ги извршува своите обврски од договорот и покрај тоа што трговецот не ги извршил или доцни со извршувањето на своите обврски.

9. Еднострано раскинување и менување на договорот

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се овластува трговецот еднострано да го раскине или да го менува договорот, без обештетување на потрошувачот, освен во случај на крајна нужда.

10. Виша сила

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која во случај на виша сила потрошувачот со договорот се задолжува да може да го раскине договорот само со претходна исплата на штета.

11. Ослободување од одговорност за штета во случај на вина

За нечесна се смета одредбата во потрошувачки договор со која се ослободува трговецот или неговите застапници или вработени од одговорност за штета во случај на вина или од одговорност во случај на неисполнување на обврската што претставува суштествен елемент на договорот.

12. Ослободување од одговорност за правни и скриени материјални недостатоци

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која трговецот се ослободува од одговорност за правните и скриените материјални недостатоци.

13. Забрана за пребивање

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се забранува на потрошувачот да изврши пребивање на своите обврски со обврските на трговецот кон него, кога за тоа се исполнети законските услови.

14. Известување за недостатоци

За нечесна се смета одредбата во потрошувачки договор со која се определува неразумен рок во кој потрошувачот треба да го известува трговецот за недостатоците на производот или услугите.

15. Договорна казна за неисполнување на обврската

За нечесна се смета одредбата во потрошувачки договор со која однапред се определува износот на надоместот на штета – договорна казна, што потрошувачот треба да ја исплати во случај на неисполнување на некоја своја обврска, без притоа да се определи ист таков износ на надомест на штета во случај на неисполнување на обврската од страна на трговецот.

16. Обврска со неопределено траење

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се утврдува обврската за извршување на договорот од трговецот на неопределено време, без определување разумен рок за раскинување на договорот.

17. Продолжување на договорот

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се продолжува важноста на договорот на неразумно долг рок, ако потрошувачот не го раскинал договорот во определениот рок или со која автоматски се продолжува важноста на договорот за некој определен рок спротивно на известувањето од потрошувачот, ако на потрошувачот му е оставен многу покус рок за изјаснување во врска со продолжувањето на договорот од времето определено за истек на договорот.

18. Нечесни одредби во случај на спор

За нечесни одредби во потрошувачкиот договор се сметаат и одредбите на договорот со кои во случај на спор:

- се ограничуваат доказните средства што може да ги користи потрошувачот;
- го принудуваат потрошувачот да се откаже од своите правни средства против трговецот и
- му дозволува на трговецот, избор на определено место за седиште или живеалиште што е наведено во договорот, својата тужба да ја изјави во место што е различно од важечките домашни прописи за надлежноста.

19. Обем на надомест на штета

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која однапред апстрактно се утврдува износот на надоместот на штета, што може да се бара во случај на неисполнување или доцнење при извршувањето на обврските на потрошувачот што очигледно го надминува обемот на штетата што трговецот веројатно може да ја претрпи заради неисполнувањето или доцнењето на потрошувачот.

20. Одговорност во случај на смрт, телесни и лични повреди

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се исклучува и ограничува одговорноста на трговецот во случај на смрт, телесни или лични повреди на потрошувачот што биле предизвикани со сторување или несторување на трговецот.

Претходно дефинираното ограничување на висината на надоместок што треба трговецот да му го исплати на потрошувачот или на член на неговото семејство нема да се смета за нечесна доколку е поврзана со висината на највисокиот надомест што потрошувачот би го добил од осигурителна компанија доколку бил осигуран.

21. Задржување на износи

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која на трговецот му се дозволува во случај на неисполнување или раскинување на договорот да ги задржи износите уплатени од потрошувачот при склучувањето на договорот без во исто време да се утврди правото на потрошувачот да наплати еквивалентен износ од трговецот во случај на негово неисполнување или раскинување на договорот.

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор и во ситуација кога потрошувачот е тој кој го раскинува договорот.

22. Обврски преземени преку застапник

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која се ограничува обврската на трговецот да ги почитува обврските што биле преземени од страна на неговите застапници или наложува некоја посебна формалност за обврските на трговецот преземени преку застапник.

23. Права на потрошувачот

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која на несоодветен начин се исклучуваат или ограничуваат законските права и должности на потрошувачот во однос на трговецот или во однос на трети лица во случај на целосно или делумно неисполнување од страна на трговецот на договорените обврски.

24. Отстапување на обврската

За нечесна се смета одредбата во потрошувачкиот договор со која му се дава право на трговецот без согласност на потрошувачот да го отстапи извршувањето на договорот на трети лица, ако постои основано сомневање дека таквото отстапување ќе доведе до намалување на гаранциите за потрошувачот.

25. Недозволено оценување на одделни договорни одредби

За нечесна ќе се смета одредба во потрошувачкиот договор со која не се дозволува да се оценува дали се чесни договорните одредби за предметот на договорот и цената, доколку тие одредби се јасни, лесно разбирливи и лесно видливи.

Нечесната договорна одредба е ништовна. Ништовноста на одделни одредби од договорот не ја повлекува ништовноста и на самиот договор доколку истиот може да опстане без ништовната одредба.

Секој што има оправдан интерес за заштита на потрошувачите, како и здруженијата за заштита на потрошувачите, може да бара од судот да ја огласи за ништовна договорната одредба, ако се утврди дека таа одредба според одредбите од оваа глава е нечесна.

Постапката може да се покрене против одделен трговец, против повеќе трговци од истата стопанска дејност, како и против здруженијата на тие трговци кои користат нечесни договорни одредби.

Постоењето на нечесна договорна клаузула во конкретен потрошувачки договор претставува прекршок кој се казнува парично, но воедно во ваков случај трговецот се соочува и со забрана за вршење на дејноста во определен рок.

Во случај да се соочите со ваков проблем Ви советуваме да се обратите за совет во Организацијата на потрошувачите на Македонија.

1.9 ШТО Е ЗАСТАРЕНОСТ?

Потрошувачите често ги поставуваат овие прашања. Застареноста е правен институт со кој се сретнуваат потрошувачите, но не сите го разбираат и не сите се доволно информирани.

Еве еден пример: разговараат две сосетки едната и вели на другата :
„Знаеш дека бев на суд ?- За долгот, белешка од Електростопнаство за месец декември од пред три години.

Го плати со судски трошоци плус ?- ја прашува другата. Зарем не даде приговор за застареност? Периодичните побарувања, кои месечно се плаќаат застаруваат за една година и вели правно едуцираната соседка.

Леле, ќе одам и јас утре да си ги повратам парите од Електростопнаство. Кога дознав пред неколку месеци дека ќе ме тужат ги платив сите сметки и оние постари од две години..

Ништо од тоа драга моја, си го платила она што си го должела. Враќање нема. Друг пат води сметка за роковите на застареност или уште подобро и јас и ти ќе мора поредовно да си ги плаќаме белешките, затоа што сега Електростопнаство ја исклучува струјата.

Застареноста не е нов институт. Таа всушност е протек на време, протек на одреден временски период по кој не може да се бара присилно остварување на обврската. Тоа е стар институт воведен со цел да се натераат доверителите (оние на кои нешто им се должи) своите побарувања да ги остварат во одреден временски рок. Да не може да се случи да се бара остварување на определен долг од Вас по дваесет или триесет години. Вашата обврска останува и Вие доброволно можете да ја исполните во секое време, тоа во правото се нарекува природна обврска или натурална облигација. Она што се губи со настапување на застареноста е правото да се бара остварување на обврската по присилен пат (од страна на државни органи - суд) и одговорноста на должникот за оваа обврска.

2. ШТО Е НАЈВАЖНОТО ШТО ТРЕБА ДА СЕ ЗНАЕ ЗА ЗАСТАРЕНОСТА ?

- 1) Со застареност престанува правото да се бара присилно исполнување на обврската.
- 2) Застареноста настапува кога ќе истече определеното време со закон во кое доверителот можел да бара исполнување на обврската.
- 3) Судот не може да ја земе предвид застареноста ако должникот не се повикал на неа.

Последното е особено **ВАЖНО !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**

-СУДОТ НЕ ВОДИ СМЕТКА ЗА ЗАСТАРЕНОСТА ПО СЛУЖБЕНА ДОЛЖНОСТ. ДОКОЛКУ СТЕ ТУЖЕН ЗА ЗАСТАРЕНА ОБВРСКА МОРАТЕ САМИ ДА ПРИГОВАРАТЕ ДА ДАДЕТЕ ПРИГОВОР ДЕКА ОБВРСКАТА Е ЗАСТАРЕНА . ВО СПРОТИВНО СУДОТ ЌЕ ПРЕСУДИ НА ВАША ШТЕТА.



Како и кога се истакнува приговорот за застареност?

Приговорот за застареност на побарувањето е од материјално-правна природа, па како таков може да се истакне до завршувањето на главната расправа или најдоцна во жалбата, така што второстепениот суд нема да го зема

предвид кога приговорот е истакнат во дополнението или објаснението на жалбата, кое е поднесено по протекот на рокот за изјавување на жалбата. (Пресуда на Врховниот суд на Македонија, Рев. бр.117/80 од 6.03.1980 година).

Кога застареноста започнува да тече ?



Застареноста почнува да тече првиот ден по денот кога доверителот имал право да бара исполнување на обврската, ако за одделни случаи со закон не е пропишано нешто друго.

Ако обврската се состои во тоа нешто да не се стори, да се пропушти или трпи, застареноста почнува да тече првиот ден од денот кога должникот постапил спротивно на обврската.

Еве неколку примери:

- Застарувањето на побарувањето на име цена за извршени градежни работи од договорот за градење почнува да тече од денот на сочинувањето на конечната пресметка без оглед на тоа што помеѓу договорните страни било договорено плаќање на цената по пат на времени ситуации. (Решение на Стопанскиот суд на Македонија, Ссж. Бр.3240/90 од 13.12.1990 година).Решение на Стопанскиот суд на Македонија, во Скопје, Пж.бр.540/84 од 16.05.1984 година).
- Застареноста на обврската која се состои во тоа да не се стори ништо, да се пропушти или да се трпи, утврдена со правосилна судска одлука, не тече додека должникот се воздржува од дејствието кое претставува нејзина повреда (Начелен став бр.4/89 донесен на 40-та заедничка седница на Сојузниот суд, врховните судови на републиките и покраините и Врховниот воен суд одржана на 23. и 24.05.1989 година).
- Застареноста на побарувањето на цената на работите по договорот за градење почнува да тече првиот ден после денот кога

изведувачот на работите можел врз основа на конечната пресметка да бара исплата, без оглед дали е договорено плаќање по пат на привремени ситуации.(Заклучок од Советувањето на граѓанските и граѓанско-стопанските одделенија на Сојузниот суд, врховните судови на републиките и покраините и Врховниот воен суд, одржано на 27.и28.05.1987 година).

- Застареноста на барањето за надомест на трошоци за комунално уредување на градежното земјиште започнува да тече од изградувањето на објектот и почетокот на неговата употреба со живеење во него и приклучување на водоводната, канализационата мрежа и другите комунални мрежи за нормална употреба на куќата, без оглед на тоа што не постои одобрение за употреба на зградата.Пресуда на Врховниот суд на Република Македонија, Рев.бр.279/93 од 8.04.1993 година.

Кога настапува застареноста ?

Застареноста настапува кога ќе истече последниот ден од времето определено со закон.

Дали ако наследам долг од мојата баба, времето кое од застареноста протекло во нејзина корист продолжува да тече и замене?

Да!!!!

Во време на застареноста се смета и времето кое изминало во корист на должниковите претходници.

Дали човекот од кој позајмувам пари може во договорот да го промени на рокот на застареноста ?

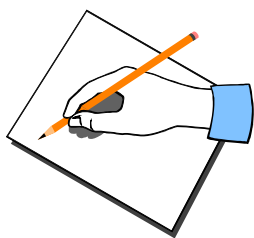
Не !!!!! Роквите на застареност се определуваат со Закон!!!!!!

Со правна работа не може да се определи подолго или пократко време на застареноста од она време што е определено со закон.

Со правна работа не може да се определи дека застареноста нема да тече за некое време.



Дали можам да се откажам од застареноста, однапред со договор?



Не !!!!! Природната облигација-застарената обврска може да се исполни и долги години по настапувањето на застареноста ,но однапред пред истекот на рокот не може да се откажете од застареност

Должникот не може да се откаже од застареноста пред да измине времето определено за застареност.

Дали со плаќање на главниот долг се смета дека должникот се откажал од приговорот за застареност за плаќање на затезната камата?

Со плаќање на главниот долг после протек на застарениот рок, не се смета дека дошло до откажување на приговорот на застареност за затезната камата која се однесува на платениот долг. (Пресуда на Стопански суд на Македонија, Ссж.бр.1493/87 од 13.11.1987 година).

Што добивам ако го убедам должникот да ми даде писмено признание и обезбедување на застарена обврска ?

Писменото признание на застарена обврска се смета како откажување од застареноста.

Исто дејство има давањето на залог или некое друго обезбедување за застарено побарување.



Што е со соседката која го платила долгот а нез наела дека е застарен?

Ако должникот исполни застарена обврска, нема право да бара да му се врати она што го дал, дури и ако не знаел дека обврската е застарена.

Дали ако сум обезбеден со залог или хипотека за главниот долг сум се обезбедил и од застареност на побарувањето ? Или дали ако застарело побарувањето можам да го барам предметот даден во залог или под хипотека назад?

Одговорот на првото прашање е да. Автоматски одговорот на второто прашање е не, освен ако доверителот не сака доброволно да Ви го врати предметот.

Кога ќе измине времето на застареноста, доверителот чие побарување е обезбедено со залог или со хипотека може да се намири само од оптоварен предмет, ако го држи во раце или ако неговото право е запишано во јавната книга.

Меѓутоа, застарените побарувања на камати и на други повремени давања не можат да се намират ни од оптоварен предмет.

Кога ќе измине времето на застареноста, доверителот чие побарување е обезбедено со залог или со хипотека може да се намири само од оптоварен предмет, ако го држи во раце или ако неговото право е запишано во јавната книга.

Меѓутоа, застарените побарувања на камати и на други повремени давања не можат да се намират ни од оптоварен предмет.

Што е со застареноста на споредните побарувања ?

Тие ја делат судбината на главното побарување !!!!

Кога ќе застари главното побарување, тогаш се застарени и споредните побарувања, како што се побарувањата на камати, плодови, трошоци, договорна казна.

Побарувањето на име пресметана затезна камата застарува во истиот застарен рок, како и главното побарување на кое се однесува тоа. (Пресуда на Стопанскиот суд на Македонија, Ссж.бр.167/88 од 12.02.1988 година).

Кога ќе измине времето на застареноста, доверителот чие побарување е обезбедено со залог или со хипотека може да се намири само од оптоварен предмет, ако го држи во раце или ако неговото право е запишано во јавната книга.

Меѓутоа, застарените побарувања на камати и на други повремени давања не можат да се намират ни од оптоварен предмет.

Кога настапува застареност на самото право?

Самото право од кое произлегуваат повремени побарувања застарува за пет години, сметајќи од втасаноста на најстарото неисполнето побарување по кое должникот не вршел давања.

Кога ќе застари правото од кое произлегуваат повремени побарувања, доверителот го губи правото не само да бара идни повремени давања, туку и повремени давања кои втасале пред оваа застареност.

Не може да застари правото на издржување определено со закон.

Особено ме интересира дали и за кое време застаруваат меѓусебни побарувања од договор во прометот на стоки и услуги?

Меѓусебните побарувања на договорните страни од договорите во прометот на стоки и услуги, како и побарувањата на надомест за издатоци направени во врска со тие договори, застаруваат за три години.

Застарувањето тече одвоено за секоја испорака на стоки, извршена работа или услуга.

Го издавам станот под закуп дали побарувањето на закупнина застарува ?

Побарувањето на закупнина, било да е определено да се плаќа повремено, било во еден вкупен износ, застарува за три години.

Дали и за колку време застарува побарување на надомест на штета?

Побарувањето на надомест на причинета штета застарува за три години од кога оштетеникот дознал за штетата и за лицето што ја сторило штетата.

Во секој случај ова побарување застарува за пет години од кога настанала штетата.

Побарувањето на надомест на штета настаната со повреда на договорна обврска застарува за времето определено за застареност на таа обврска.

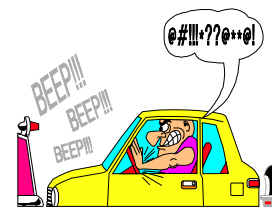
Во сообраќајна незгода за која беше виновен друг се имав здобиено со тешки телесни повреди. Дали побарување на надомест на штета причинета со кривично дело застарува?

Да !!!!!

Кога штетата е причинета со кривично дело, а за кривично гонење е предвиден подолг рок на застареност, барањето за надомест на штета спрема одговорното лице застарува кога ќе измине времето определено за застареност на кривичното гонење.

Прекилот на застарувањето на кривичното гонење повлекува со себе и прекин на застарувањето на барањето за надомест на штета.

Истото важи и за застојот на застарувањето.



За кој временски период застаруваат побарувањата за надомест за електрична, топлотна енергија гас и др. ?

За една година застаруваат:

1) побарувањето на надомест за испорачана електрична и топлотна енергија; гас, вода, за оџачарски услуги и за одржување на чистота, кога испораката односно услугата е извршена за потребите на домаќинството;

2) побарувањето на радио станица и радио телевизиска станица за употреба на радио приемник и телевизиски приемник;

3) побарувањето на пошта, телеграф и телефон за употреба на телефон и на поштенски преградоци, како и другите нивни побарувања што се наплатуваат во тримесечни или во пократки рокови;

4) побарувањето на претплата на повремена публикација, сметајќи од истекот на времето за кое е нарачана публикацијата.

ВАЖНО !!!!!!!!!!!

Застарувањето тече иако се продолжени испораките или услугите.

Дали за определени побарувања има подолги рокови од општиот рок на застареност. Што е со побарувањата утврдени пред судот или пред друг надлежен орган?

Сите побарувања што се утврдени со правосилна судска одлука или со одлука на друг надлежен орган, или со порамнување пред суд или пред друг надлежен орган, застаруваат за десет години, па и оние за кои законот инаку предвидува пократок рок на застареност.

Меѓутоа, сите повремени побарувања што произлегуваат од такви одлуки или порамнувања и втасуваат во иднина, застаруваат во рокот предвиден за застареноста на повремените побарувања.

Кои се рокови на застареност кај договорите за осигурување?

Побарувањата на договарачот на осигурување односно на трето лице од договорот за осигурување на живот застаруваат за пет, а од другите договори за осигурување за три години, сметајќи од првиот ден по истекот на календарската година во која настанало побарувањето.

Ако заинтересираното лице докаже дека до тој ден не знаело дека настанал осигурениот случај, застарувањето почнува од денот кога дознало за тоа, со тоа што во секој случај побарувањето застарува кај осигурувањето на живот за десет, а кај другите за пет години од првиот ден по истекот на календарската година во која настанало побарувањето.

Побарувањата на осигурителот од договорот за осигурување застаруваат за три години.

Кога во случај на осигурување од одговорноста на трет, оштетеното лице бара надомест од осигуреникот, или го добие од него, застарувањето на барањето на осигуреникот спрема осигурителот почнува од денот кога оштетеното лице барало по судски пат надомест од осигуреникот односно кога осигуреникот го обештетил.

Непосредно барање на трето оштетено лице спрема осигурителот застарува за истото време за кое застарува неговото барање спрема осигуреникот одговорен за штетата.

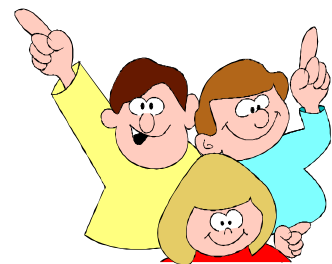
Застарувањето на побарување кое му припаѓа на осигурителот спрема третото лице одговорно за настапување на осигурениот случај почнува да тече тогаш кога и застарувањето на побарување на осигуреникот спрема тоа лице и се навршува во истиот рок.

За Осигурување видете повеќе во Финансовата инфотека

4. ДАЛИ РОКОВИТЕ НА ЗАСТАРЕНОСТ ПОСТОЈАНО ТЕЧАТ?

Дали ако му должам пари на мојот сопруг , рокот на застареност тече ?

Дали застарувањето тече:
помеѓу брачни другари; помеѓу родители и деца додека трае родителското право; помеѓу штитеник и неговиот старател, како и органот за старателство, за време на траењето на старателството; помеѓу две лица што живеат во вонбрачна заедница додека постои таа заедница.



Не!!!!!! Ако бракот престане тогаш роковите продолжуваат да течат.
+Минатат година бев повикан на воена вежба , дали за време на вежбата течат роковите за застареност према мене, иако не бев во состојба да го тужам должникот?

Застарувањето не тече:

1) за време на мобилизација, во случај на непосредна воена опасност или војна во поглед на побарувањата на лицата на воена должност;

2) во поглед на побарувањата што ги имаат лицата вработени во туѓо домаќинство спрема работодавецот или спрема членовите на неговото семејство кои живеат заедно со него, се додека трае тој работен однос.

Поради големите поплави, не можев да одам до суд за да го тужам мојот должник , дали побарувањето ќе застари?

Застарувањето не тече за сето време за кое доверителот не бил во можност поради несовладливи пречки по судски пат да бара исполнување на обврската.

Какво е влијанието на причините за застој врз текот на застарувањето?

Ако застарувањето не можело да почне да тече поради некоја законска причина тоа почнува да тече кога ќе престане таа причина.

Ако застарувањето почнало да тече пред да настане причината која го запрела неговиот натамошен тек, тоа продолжува да тече кога ќе престане таа причина, а времето што изминало пред запирањето се смета по рокот за застареноста определен со законот.

Што е со побарувањата спрема деловно неспособни лица и нивните побарувања и застареноста?

Застарувањето тече и спрема малолетник и друго деловно неспособно лице, без оглед на тоа дали имаат законски застапник или не.

Застареност на побарувањата на малолетник кој нема застапник и на друго деловно неспособно лице без застапник не може да настапи додека не ќе изминат две години откако станале на полно деловно способни, или откако добиле застапник.

Ако за застареност на некое побарување е определено време пократко од две години, а доверител е малолетник кој нема застапник или некое друго деловно неспособно лице без застапник, застарувањето на тоа побарување почнува да тече од кога доверителот станал деловно способен или од кога добил застапник.

Побарување спрема лице што е на отслужување на воениот рок

Застареност спрема лице кое се наоѓа на отслужување на воениот рок или на воена вежба не може да настапи додека не ќе изминат три месеци од отслужувањето на воениот рок, или од престанувањето на воената вежба.

5. КОГА ДООГА ДО ПРЕКИНУВАЊЕ НА ЗАСТАРУВАЊЕТО?

Јас сум должник , но не сакам да тече рокот на застареност, како да го прекинам?

Застарувањето се прекинува кога должникот ќе го признае долгот.

Признавање на долг може да се стори не само со изјава до доверителот туку и на посреден начин, како што се давањето отплата, плаќањето камата, давањето обезбедување.

Дали со плаќање на главниот долг се смета дека дошло до признавање на камата?

Со плаќање на главниот долг не се смета дека дошло до признавање и на затезната камата, па дошло до прекин на рокот за застареност на побарувањето на име камата (Пресуда на Стопанскиот суд на Македонија, Ссж. бр. 1493/87 од 13.11.1987 година).

Како како доверител можам да го прекинам рокот на застареност?

Застарувањето се прекинува со подигање тужба и со секое друго доверителово дејствие преземено против должник пред суд или пред друг надлежен орган заради утврдување, обезбедување или остварување на побарувањето.

Што ако се откажам од тужбата или таа биде отфрлена или одбиена ?

Се смета дека прекинувањето на застарување извршено со подигање тужба или со некое друго доверителово дејствие преземено против должникот пред суд или пред друг надлежен орган заради утврдување, обезбедување или остварување на побарување не настапило ако доверителот се откаже од тужбата или од дејствието што го презел.

Исто така, се смета дека немало прекинување ако доверителовата тужба или барање биде отфрлено или одбиено, или ако издејствуваната или преземената мерка за извршување или обезбедување биде поништена.

Што ако отфрлање на тужбата е поради ненадлежност?

Ако тужбата против должникот е отфрлена поради ненадлежност на судот или поради некоја друга причина која не се однесува на суштината на работата, па доверителот повторно подигне тужба во рок од три месеци од денот на правосилноста на одлуката за отфрлање на тужбата, се смета дека застарувањето е прекинато со првата тужба.

Истото важи и за повикување во заштита, и за истакнување на пребивање на побарувањата во спор, како и во случај кога суд или друг орган го упатил должникот своето пријавено побарување да го остварува во процесна постапка.

Дали писменото или усно повикување од доверителот да го платам долгот се смета за доволна причина за прекин на застарувањето?

За прекинување на застарувањето не е доволно доверителот писмено или усно да го повика должникот да ја исполни обврската.

Што станува со рокот на застареноста во случај на прекинување?

По прекинувањето, застарувањето почнува да тече одново, а времето што изминало пред прекинувањето не се смета во рокот на застареност определен со законот.

Застарувањето прекинато со признание од страна на должникот почнува да тече одново од признанието.

Кога прекинување на застарувањето настанало со подигање тужба или со повикување во заштита, или со истакнување на пребивање на побарувањата во спор односно со пријавување на побарување во некоја друга постапка, застарувањето почнува да тече одново од денот кога спорот е окончан или завршен на некој друг начин.

Кога прекинување на застарувањето настанало со пријава на побарување во стечајна постапка, застарувањето почнува да тече одново од денот на окончувањето на оваа постапка.

Истото важи и кога прекинување на застарувањето настанало со барање на принудно извршување или обезбедување.

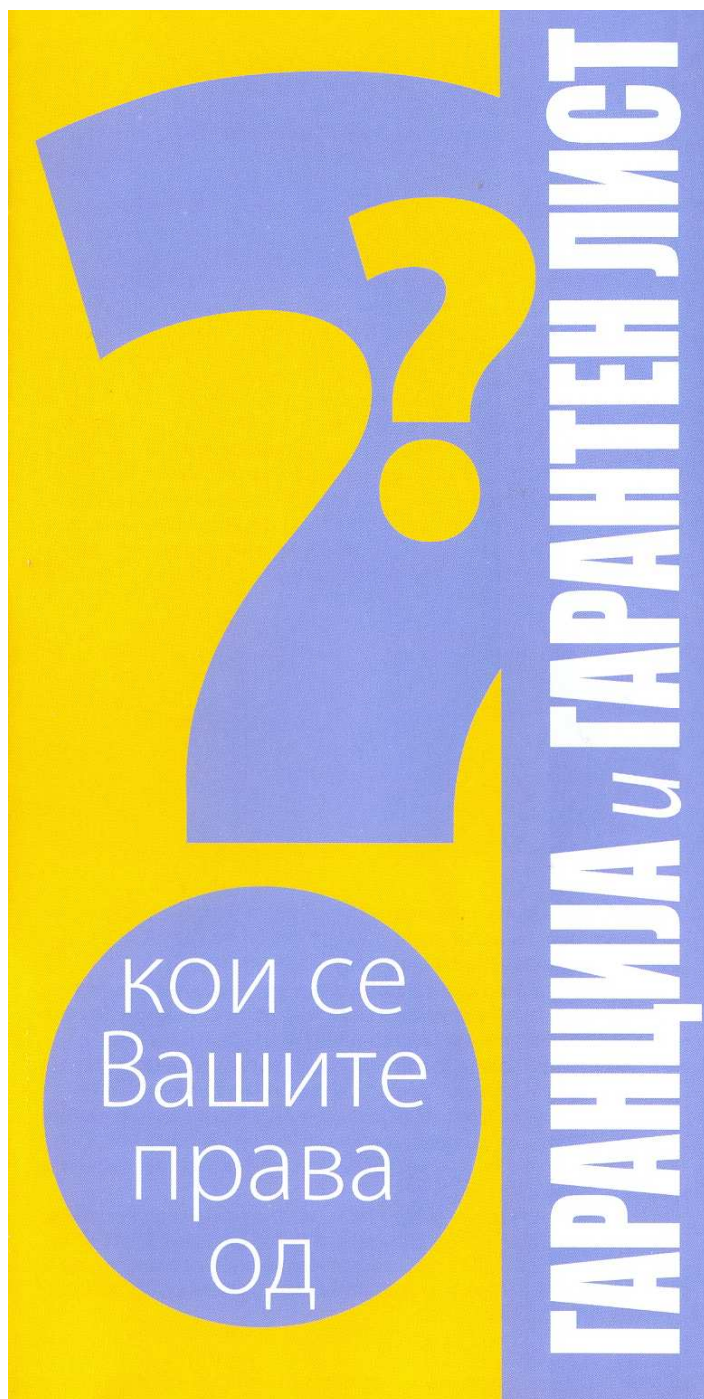
Застарувањето што почнува да тече одново по прекинувањето, се завршува кога ќе измине толку време колку што со закон е определено за застарувањето што е прекинато.

На доверителот му должев пари по основ на надомест на штета. Се спогодивме овој долг да го претвориме во договор за заем и штетата да му ја надоместам парично во повеќе рати што е со застареност во ваков случај, кој во правото се нарекува новација?

Ако настанало прекинување со признавање на долгот од страна на должникот, а доверителот и должникот се спогодиле да го изменат основот или предметот на обврската, новото побарување застарува за време кое е определено за неговата застареност.

2. ГАРАНЦИЈА И ГАРАНТЕН ЛИСТ

2.1 КОИ СЕ ВАШИТЕ ПРАВА ОД ГАРАНЦИЈА И ГАРАНТЕН ЛИСТ



Во секојдневното живеење сме опкружени со голем број производи, добиени со примена на современи технологии кои би требало да ни го олеснат функционирањето дома, на работното место и воопшто во животот. Истовремено, маркетиншките кампањи ни создаваат нови потреби и нè насочуваат кон поголема потрошувачка, нудејќи ни сè пософистицирани производи и убедувајќи нè дека без нив нема да можеме да опстанеме.

Големиот број технички добра на пазарот би требало да ни го направат животот поудобен и поедноставен. Меѓутоа, дали е секогаш така? Дали во современиот живот, покрај поголемиот број производи и сè побрзиот начин на живеење, имаме доволно време за нивно проучување со цел да направиме најдобар избор при купувањето? Одговорот не е едноставен, особено кога се работи за техничките производи. Потрошувачките организации во Европа и светот издаваат посебни „тест-списанија“ во кои ги компарираат својствата на сличните производи на пазарот и се обидуваат подобро да ги информираат потрошувачите за перформансите и начинот на употреба на производите, а истовремено да ги едуцираат за употребната вредност, економските аспекти и загадувањето на околината.

Кога купуваме технички производ, треба да ги испитаме сличните производи на пазарот, со цел да утврдиме повеќе параметри кои ни се потребни, а најважно е, покрај проверката на енергетската налепница со која е деклариран производот, од продавачот да побараме гаранција за правилното функционирање и упатство за употреба на производот!



Зашто:

Пред да купиме производ, меѓу другото, треба да го провериме и гарантниот рок, затоа што некои производители даваат гаранција за своите производи на подолг временски период!

Во оваа брошура се обидовме да дадеме одговор на прашањето: „Што е важно да знаете за да ги остварите Вашите права како потрошувач од гаранцијата и гарантниот лист“.

Правата од гаранцијата и гарантниот лист се уредени со Законот за облигациони односи и Законот за заштита на потрошувачите.

Македонскиот Закон за облигациони односи е донесен во февруари 2001 година („Службен весник на РМ“ бр. 18/2001), а со „Службен весник на РМ“ бр. 4/2002 е усвоен Законот за измени и дополнувања на ЗОО.

Постоечкиот Закон за заштита на потрошувачите во Република Македонија е донесен во 2004 година („Службен весник на РМ“ бр. 38/04), а во јули 2007 година е усвоен Законот за изменување и дополнување на Законот за заштита на потрошувачите („Службен весник на РМ“ бр. 77/07).

1. КОИ ДОКУМЕНТИ ТРЕБА ДА ГИ СЛЕДАТ ТЕХНИЧКИ СЛОЖЕНИТЕ ПРОИЗВОДИ?

При продажбата на таканаречените технички сложени производи (мотори, машини, апарати за домаќинството и други слични производи), трговецот мора да Ви даде пропишани документи заради полесна и посигурна употреба на производот, како што се декларација, гаранција - гарантен лист, технички упатства, упатства за склопување, упатства за користење, список на овластени сервисери и сл.

2. ШТО СОДРЖИ ГАРАНЦИЈАТА?

- Фирма, односно назив и седиште на давателот на гаранцијата;
- Податоци за производителот со кои се идентификува производот;
- Изјава за гаранцијата и за условите на гаранцијата;
- Траење на гарантниот рок;
- Рок во кој трговецот е должен да постапи по барањето на гаранцијата и да ги отстрани дефектите и недостатоците на производот;



- Фирма, односно назив и седиште на трговското друштво или на друго правно или физичко лице кое производот го продало во прометот на мало, датум на продажбата, печат и потпис на овластениот работник;
- Изјава дека потрошувачот има законски права кои произлегуваат од националното законодавство и дека овие права не се загрозеани со гаранцијата.

3. ШТО Е ТОА ГАРАНТЕН ЛИСТ?

Гарантниот лист се издава од страна на производителот и со него се гарантира исправното функционирање на технички сложениот производ во текот на определено време, сметано од предавањето на производот на купувачот. *Тој треба да биде напишан јасно и читливо на македонски јазик и кирилско писмо, што не ја исклучува можноста за истовремена употреба и на други јазици и знаци, лесно разбирливи за потрошувачот.*

4. КОИ ПРАВА МОЖЕТЕ ДА ГИ ОСТВАРИТЕ ВО СЛУЧАЈ НА НАБАВКА НА СЛОЖЕН ТЕХНИЧКИ ПРОИЗВОД СО НЕДОСТАТОК?

- Бесплатно отстранување на недостатоците на производот или надомест на трошоците направени за отстранување на недостатокот;
- Сразмерно намалување на продажната цена;
- Замена на производот и раскинување на договорот, враќање на платениот износ и надомест за претрпената штета.

5. КОИ СЕ ОБВРСКЕТЕ НА ТРГОВЕЦОТ ПРИ СЕРВИСИРАЊЕ ?

Трговецот е должен, во согласност со техничките прописи (со кои се определуваат производите за кои производителот, увозникот, односно застапникот на странска фирма мора да издаде гаранција за квалитетот, документ за начинот на употреба на производот), **да обезбеди сервис за одржување и поправка и за снабдување со резервни делови.**

Трговецот е должен најмалку за пет години од денот на производството на производот, но не помалку од две години од денот на истекот на гаранцијата на производот, да обезбеди резервни делови.

6. ЗА КОЛКУ ВРЕМЕ ТРГОВЕЦОТ МОРА ДА ГИ ОТСТРАНИ УТВРДЕНИТЕ НЕДОСТАТОЦИ?

Трговецот мора да ги отстрани недостатоците на производот во рок од 30 дена од рекламацијата. Доколку станува збор за производи со потрајна употреба, должен е во тој период да обезбеди замена со друг производ којшто потрошувачот ќе може да го користи.

7. КОЈ ГИ СНОСИ ТРОШОЦИТЕ ЗА СЕРВИСИРАЊЕ НА ПРОИЗВОДОТ?

Трошоците за материјалот, резервните делови, работата, превозот и преносот на производот што настанале поради отстранување на дефектите, односно замена на производот со нов производ врз основа на гаранцијата, паѓаат на товар на давателот на гаранцијата.

8. КОЛКУ ПАТИ ВО ТЕКОТ НА ГАРАНТНИОТ РОК МОЖЕ ДА СЕ СЕРВИСИРА ПРОИЗВОДОТ?

Во согласност со **Законот за заштита на потрошувачите**, производот може да се сервисира најмногу три пати во гарантниот рок и доколку не се поправи, потрошувачот има право да бара го замени производот со ист таков нов и исправен производ или да бара да му биде вратен платениот износ.

9. КОГА НЕМАТЕ ПРАВО ДА БАРАТЕ ЗАМЕНА НА ПРОИЗВОДОТ?

Немаате право да барате замена на производот или враќање на платениот износ доколку недостатокот што се сервисира е минимален, односно не влијае врз квалитетот и перформансите на основната функција на производот.

10. КОГА ГАРАНТНИОТ РОК СЕ ПРОДОЛЖУВА ИЛИ ЗАПОЧНУВА ДА ТЕЧЕ?

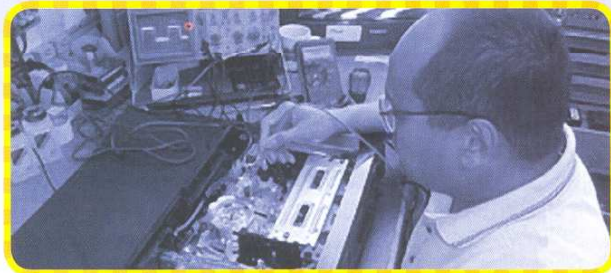
- Во случај на мали поправки, гарантниот рок се продолжува за она време за кое купувачот бил лишен од предметот;
- Кога е извршена замена на предметот или негова битна поправка, гарантниот рок почнува повторно да тече од замената, односно враќањето на предметот;
- Ако е заменет или битно поправен некој дел од предметот, гарантниот рок почнува да тече повторно само за тој дел.

11. ШТО СО ПРОИЗВОДИТЕ КОИ НЕМААТ ГАРАНТЕН РОК?

За производи кои немаат гарантен рок, а имаат скриен недостаток, потрошувачот може да бара отстранување на недостатоците во рок од шест месеци од купувањето на производот, освен ако со договор или со друг закон не се утврдени поинакви рокови.

12. КАКО ДА ГО ОСТВАРИТЕ ПРАВОТО ОД ГАРАНЦИЈАТА?

- При купување, треба добро да внимавате дали производот е исправен, односно да се прегледа и провери дали производот исправно функционира.
Ова, по правило, се прави во самата продавница, но ако не е можно, тогаш производот треба да се провери дома - ВЕДНАШ, а не по истекот на неколку месеци.
- При купување на технички производи, треба да побарате гарантен лист и фискална сметка, како и сите придружни документи кои го следат производот (декларација, технички упатства, упатства за склопување, упатства за користење, список на овластени сервисери и сл).
- Ако забележите грешка во функционирањето на производот, веднаш за тоа известете го овластениот сервисер или однесете го производот во сервис. При предавањето на производот, известете го во детали овластениот работник за сите неправилности во функционирањето на производот и барајте тоа да биде запишано во документот при преземање на производот на поправка.



- Доколку овластениот сервисер Ви даде образложение дека нема резервни делови и Ве врати, во тој случај известете го Државниот пазарен инспекторат да преземе со закон утврдени мерки, бидејќи обврска на давателот на гаранцијата е да се грижи за снабденоста на сервисерот со резервни делови.
- Кога го земате производот од сервис, погледнете дали Ви е продолжен гарантниот рок за времето додека производот бил на поправка и дали Ви е запишано дека гарантниот рок започнува повторно да тече доколку се работело за поголеми поправки.
- Доколку сервисот не го поправил производот во пропишаниот рок од 30 дена, тогаш, за пречекорување на рокот треба да ја известите надлежната инспекција.

Заради подобро запознавање на Вашите со закон загарантирани права и нивното остварување, информирајте се на www.opm.org.mk

2.2 ПРИЛОЗИ



До _____

Фирма назив адреса седиште на потрошувачот

БАРАЊЕ ЗА БЕСПЛАТНО ОТСТРАНУВАЊЕ НА МАТЕРИЈАЛЕН НЕДОСТАТОК НА ПРОИЗВОДОТ

Согласно член 41-52 од Законот за заштита на потрошувачите барам да ги отстраните бесплатно недостатоците на производот _____ купен на _____ (дата) во Вашата _____ (продавница, дуќан) _____ (адреса). Во прилог ви доставувам копија од сметката (каса блок) _____ (копија од гарантен лист ако се работи за производ за кој следува ваков лист). Напоменувам дека производот е користен согласно на правилата за употреба чување и користење на овој производ.

1. Производот е полесен од 5 Кг.
2. Доставувањето на производот го вршам лично, бидејќи не се одзвавте на мојот телефонски повик да го направите сами и согласно Законот барам да ги поднесете и трошоците на доставување (се работи за производ потежок од 5 кг) .

(заокруженете за каков случај се работи)

Опис на производот:

Опис на недостатокот:

Во случај да не постапите по Барањето Ве известувам дека ќе покренам постапка пред надлежниот суд со што ќе бидете принудени да ги платите судските трошоци и ќе барам надомест за претрпената штета.

Дата _____

Име и презиме _____

Адреса _____



Напомена! Овие обрасци се користат и за производи кои не се техничка стока, а имаат материјален недостаток

До _____

Фирма назив адреса седиште на потрошувачот

БАРАЊЕ ЗА ЗАМЕНА НА ПРОИЗВОД СО МАТЕРИЈАЛЕН НЕДОСТАТОК СО ДРУГ СООДВЕТЕН ПРОИЗВОД

Согласно член 41-52 од Законот за заштита на потрошувачите барам да извршите замена на производот _____ купен на _____ (дата) во Вашата _____ (продавница, дуќан) _____ (адреса) со соодветен производ со друг жиг, марка, модел или тип (затоа што сметам дека сите производи со оваа трговска марка го имаат истиот недостаток) со соодветно пресметување на продажната цена. Во прилог ви доставувам копија од сметката (каса блок) _____ (копија од гарантен лист ако се работи за производ за кој следува ваков лист). Напоменувам дека производот е користен согласно на правилата за употреба чување и користење на овој производ. Отстапувањето во цената кое сум согласен да го надоместам е најмногу во ----% од платениот износ за производот со недостаток.

1. Производот е полесен од 5 Кг.

2. Доставувањето на производот го вршам лично, бидејќи не се одзавте на мојот телефонски повик да го направите сами и согласно Законот барам да ги поднесете и трошоците на доставување (се работи за производ потешок од 5 кг).

(заокружете за каков случај се работи)

Опис на производот:

Опис на недостатокот:

Во случај да не постапите по Барањето Ве известувам дека ќе покренам постапка пред надлежниот суд со што ќе бидете принудени да ги платите судските трошоци и ќе барам надомест за претрпената штета.

Дата _____

Име и презиме _____

Адреса _____



Напомена! Овие обрасци се користат и за производи кои не се техничка стока, а имаат материјален недостаток

До _____
Назив -Фирма адреса седиште на продавачот

БАРАЊЕ ЗА СРАЗМЕРНО НАМАЛУВАЊЕ НА ПРОДАЖНАТА ЦЕНА

Согласно член 41 -52 од Законот за заштита на потрошувачите барам да извршите сразмерно намалување на продажната цена на производот _____ купен на _____ (дата) во Вашата _____ (продавница, дуќан) _____ (адреса) Во прилог ви доставувам копија од сметката (каса блок) _____ (копија од гарантен лист ако се работи за производ за кој следува ваков лист). Напоменувам дека производот е користен согласно на правилата за употреба чување и користење на овој производ. Намалувањето на продажната цена треба да биде ----% од платениот износ за производот со недостаток. Сметам дека производот со недостаток можам да го користам, но дека е платена цена за исправен производ. Со оглед дека недостатокот не може да се исправи а немате производи од ист или сличен вид согласен сум за оваа опција. Враќањето на средствата Ве молам да го извршите веднаш по извршениот увид.

Опис на производот:

Опис на недостатокот:

Во случај да не постапите по Барањето Ве известувам дека ќе покренам постапка пред надлежниот суд со што ќе бидете принудени да ги платите судските трошоци и ќе барам надомест за претрпената штета.

Дата _____

Име и презиме _____

Адреса _____



Напомена! Овие обрасци се користат и за производи кои не се техничка стока, а имаат материјален недостаток

До _____
Назив -Фирма адреса седиште на продавачот

**БАРАЊЕ ЗА РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОР, ВРАЌАЊЕ НА ПЛАТЕНИОТ
НАДОМЕСТ И НАДОМЕСТ ЗА ПРЕТРПЕНА ШТЕТА**

Согласно член 41-52 од Законот за заштита на потрошувачите барам раскинување на договорот за продажба на производот _____ купен на _____ (дата) во Вашата _____ (продавница, дуќан) _____ (адреса). Во прилог ви доставувам копија од сметката (каса блок) _____ (копија од гарантен лист ако се работи за производ за кој следува ваков лист). Напоменувам дека производот е користен согласно на правилата за употреба чување и користење на овој производ. Барам раскинување на договорот затоа што сметам дека недостатоците на производот не можат да се отстранат и дека претрпената штета треба да ми биде надоместена. Доказ: увид во состојбата на производот и опис на штетата (вешти лица и сведоци).

Опис на производот:

Опис на недостатокот:

Опис на штетата

Во случај да не постапите по Барањето Ве известувам дека ќе покренам постапка пред надлежниот суд-тужба за раскинување на договор со што ќе бидете принудени да ги платите судските трошоци .

Дата _____

Име и презиме _____

Адреса _____



Напомена! Овие обрасци се користат и за производи кои не се техничка стока, а имаат материјален недостаток

До _____
Назив-фирма адреса седиште

БАРАЊЕ ЗА СООДВЕТЕН ПРОИЗВОД ЗА КОРИСТЕЊЕ ЗА ВРЕМЕ НА ПОПРАВКАТА НА ПРОИЗВОДОТ ЧИЈ НЕДОСТАТОК СЕ ИСПРАВА

Согласно чл. 48 од Законот за заштита на потрошувачите Ве известувам дека сте должни за производот _____ за кои поднесов барање за отстранување на недостаток бр. _____ (фотокопија од барањето) , да ми дадете соодветен производ што ќе можам да го користам за време на отстранување на недостатокот.

Во случај да не постапите согласно барањето, ќе треба да ја надоместите штетата која ја трпам во изминатиот период во кој сум спречен/а да го користам производот.

Дата _____

Име и презиме _____
Адреса _____

До _____
Назив-фирма адреса седиште на продавачот

БАРАЊЕ ЗА ВРАЌАЊЕ НА ПРОИЗВОД

Ве известувам дека сакам да го остварам своето право од член 50 од Законот за заштита на потрошувачите за замена на производ _____. Рокот за замена од 15 дена е запазен што се гледа од парагонот (каса блок), од кој Ви доставувам фотокопија. Производот не е употребуван и се сочувани фабричките етикети и пломби.

1. Доколку нема соодветен производ Ве известувам дека сакам да го остварам своето право за раскинување на договорот и враќањето на платената цена.
2. Доколку нема соодветен производ согласен сум да чекам известување од Вас дека е стасан такво производ.

(се заокружува саканата опција)

Ве известувам дека во спротивно ќе покренам постапка кај надлежен суд и дека ќе мора да ги надоместите судските трошоци и надоместот на штета.

Дата _____

Име и презиме _____
Адреса _____



Напомена! Овие обрасци се користат и за производи кои не се техничка стока, а имаат материјален недостаток

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА

ул.Водњанска б.б. 1 000 Скопје тел/фах. 3212-440

(Име и презиме на купувачот):

(Улица и број):

(Телефон):

(Поштенски број / место):

(Датум):

ДО:

Државен пазарен инспекторат

Директор

Почитувани,

На ден во продавницата за -----

која се наоѓа во ----- на ул.-----

-----бр.-----купив-----

по цена од, за што поседувам фискална сметка која во прилог Ви ја доставувам.

Опис на недостатокот:

Согласно член 41-52 од Законот за заштита на потрошувачите, на потрошувачот на кој му е издаден производ со недостаток има право по свој избор да бара, отстранување на недостатокот, сразмерно намалување на цената, замена на производот со нов, или раскинување на договорот и враќање на платениот износ.

Од овие причини Ве молам да постапите согласно позитивните законски прописи, со цел како купувач да ги остварам своите законски права, и за тоа повратно ме информирате.

Со почит,

Потпис:

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА

ул.Водњанска б.б. 1 000 Скопје тел. 3212- 440

(Име и презиме на купувачот):

(Улица и број):

(Телефон):

(Поштенски број / место):

(Датум):

ДО:

Државен пазарен инспекторат

Директор

Почитувани,

На ден ----- во продавницата за -----
-----која се наоѓа во ----- на ул.-----
-----бр.-----купив -----
за што поседувам фискална сметка која во прилог ви ја доставувам.

Опис на недостатокот:

Согласно член 50 од Законот за заштита на потрошувачите, потрошувачот има право, кај продавачот кај кого го купил производот, да го замени производот што му одговара по својот квалитет, но не одговара во однос на формата, големината, моделот, бојата, бројот и сл., а доколку во моментот на обраќање нема соодветен производ, потрошувачот има право да го раскине договорот и да побара враќање на платениот паричен износ. Ова право потрошувачот може да го оствари во рок од 15 дена од денот на купувањето на наведениот производ.

Од овие причини Ве молам да постапите согласно позитивните законски прописи, со цел да го остварам своето право како потрошувач и за тоа повратно ме информирате.

Со почит,

Потпис:

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА

ул.Водњанска б.б. 1 000 Скопје тел. 3212- 440

(Име и презиме на купувачот):

(Улица и број):

(Телефон):

(Поштенски број / место):

(Датум):

ДО:

Државен пазарен инспекторат

Директор

Почитувани,

На ден во продавницата за -----
која се наоѓа во ----- на ул.-----
-----бр.-----купив ----- по цена
од -----, за што поседувам фискална сметка и гаранција кои во
прилог Ви ги доставувам.

Опис на недостатокот:

Согласно член 41-52 од Законот за заштита на потрошувачите, продавачот е должен да во разумен рок изврши поравка на ствартата, а доколку не го отстрани дефектот во тој разумен рок, купувачот може да бара замена на производот со нов или раскинување на договорот и враќање на платениот износ.

Од овие причини Ве молам да постапите согласно позитивните законски прописи, со цел како купувач да ги остварам своите законски права, и за тоа повратно ме информирате.

Со почит,

Потпис:

3. ОГЛАСУВАЊЕТО И ВАШИТЕ ПРАВА

3.1 ШТО Е ОГЛАСУВАЊЕ ?

Како потрошувач веројатно и Вие сте се соочиле чувството дека се наоѓате во маѓепсаниот круг на современото огласување. Пропагандните пораки кои Ви се упатени за да Ви го олеснат изборот, за да Ве упатат на стоката која Ви е потребна и која во моментот ја барате, во исто време Ви се чини дека Ве мамат во Вашиот сопствен избор, Ве наведуваат да купите она што не Ви е потребно, она што не го барате и не сакате да го купите.



Понекогаш Ви се чини дека се наоѓате во центарот на еден вртлог опкружени со огромен број на различни рекламни пораки според кои во Вашите продавници постојат илјадници најдобри производи од ист вид, од различни производители и илјадници даватели на исти услуги и Вие едноставно не треба ни да размислувате што ќе одберете затоа што, што и да одберете е најдобро ...

Ова е размислувањето пак на една категорија на потрошувачи: она што многу се рекламира не се продава, затоа ќе ги купам производите и ќе ги користам услугите за кои нема толку пропагандни пораки, на добрите производи и услугите им е потребна реклама.

И едното и другото размислување не се точни, ни добри. Меѓутоа во ситуација кога сте преплавени со огласување од секаков вид во сите медиуми дневни, месечни весници, ТВ-реклами, радио емисии, веб-страници, електронска пошта и сл. потрошувачот навистина е во маѓепсан круг. Како да излезе???

Не купувајте го она што не сте имале намера да го купите! Вашите пари се тешко заработени, водете сметка за домашниот буџет. Не дозволете огласувањето да Ве заведе. Размислете!

Огласувањето има стопански, економски и други цели. Може да се анализира како социјална и психолошка појава, со етички и морални димензии, но како потрошувач мора да знаете дека за огласувањето денес постојат и правни рамки. Ограничувањето на слободата на рекламирањето се поставуваат во општ интерес, во судир со правата на другите субјекти на стопанисувањето во судир со етиката на рекламирањето, но и во интерес на заштита на правата на потрошувачите.

Во кои закони се уредува правната рамка на огласувањето?

Огласувањето правно е регулирано во Законот против нелојалната конкуренција, Законот за организирање на игри на среќа и во Законот за заштита на правата на потрошувачите.

Што е огласување?

Секое соопштение или порака што директно или индиректно е насочена за продажба на производите и услугите! Кога зборуваме за правната рамка на огласувањето секако дека потрошувачот може да се сретне и со споредбеното огласување како вид на огласување.

Што е споредбено огласување?

Споредбено огласување е секое соопштение со кое изречено или премолчно се идентификува конкурентното или производите и услугите кои тој ги нуди.

На пример рекламите за Памперс пелените; за Ариел и други видови прашоци за перење и сл.

ПРИМЕР ЗА СПОРЕДБЕНО ОГЛАСУВАЊЕ

The advertisement features a 2x3 grid of images. The top row shows three babies playing with toys. The bottom row shows three babies from behind, illustrating skin conditions: 'Wet diapers' (left), 'Dry Pampers' (middle), and 'Wet diapers' (right). A central banner reads 'Шри бебиња си играат...' (Three babies are playing...). Below the grid, a question asks 'Чо кое е навистина среќно?' (What is really happy?). The text explains that wet diapers irritate the skin, while Pampers Extra keeps the skin dry and comfortable. A small image of a Pampers Extra pack is shown on the right.

Шри бебиња си играат...

Влажно газе Суво газе на Pampers бебе Влажно газе

Чо кое е навистина среќно?

Занато е дека памучните пелени многу лесно се мократ и можат да предизвикаат црвенило на кожата на бебето. Пелените за една употреба може да изгледаат суво однадвор, но понатаму, во внатрешноста, бебешката кожа останува такна, правејќи го бебето немирно во текот на спиењето или за време на неговата игра во откривање на светот. Иако, Procter & Gamble ја создала новата Pampers **EASY-ON! EXTRA** револуционерна пелена која ја држува кожата на бебето посува од кога и да е. Но зошто "EXTRA"?

Затоа што помага бебешката кожа не само да е сува туку Екстра сува, посува од која било друга пелена. Новиот дополнителен Екстра слој набрзина ја влива влагата во внатрешноста на пелената, држејќи ја настрана од кожата на бебето дури и под притисок. Згора на тоа, лентите со благ лосион за нега со Aloe Vera помагаат кожата да остане мека, мазна... едноставно поздрава.

Значи, ништо не може да го спречи задоволството на бебето во откривањето на светот!

Pampers. Еден чекор понапред!

© 2010 Procter & Gamble. Pampers е регистрирано трговско име на Procter & Gamble. Pampers е регистрирано трговско име на Procter & Gamble. Pampers е регистрирано трговско име на Procter & Gamble.

3.2 КОЕ ОГЛАСУВАЊЕ Е ШТЕТНО ЗА ПОТРОШУВАЧИТЕ ?

Измамнето огласување. Тоа го доведува потрошувачот во заблуда за нешто битно во врска со предметот или услугата што се нудат со огласувањето. Чести форми на ваквото рекламирање се продажбите со награди; пропагандните дарови; и наградните игри и конкурси.

Продажбите со награди се присатни на нашите простори . Како на пример купувањето на 2 шишиња од 2 литри Кока Кола добивање на чаша со натпис кока кола. Кои се основните услови кои треба да бидат исполнети за да ваквиот вид на огласување-пропаганда се смета за дозволен. Цената на дарот да не е пресметана во цената на основниот производ или услуга што се нудат. Дарот да не се дава на сметка на намалување на квантитетот и квалитетот на стоката со која дарот се дава и потрошувачите да бидат запознаени во целост со условите на наградните продажби.

Сте се затекле ли самите како во Тинекс, Веро или некој друг маркет докупувате ситници кои не Ви се потребни за да добиете уште еден награден купон. Као трпеливо чекате да дојдат наградите иако според наградните услови награди требало да има и сл. Не прифаќајте се по секоја цена , не дозволете да Ве опфати наградната еуфорија.

Кога станува збор за наградните игри и наградните конкурси како облици за огласување треба да се имаат предвид и одредбите на Законот за организирање на игрите на среќе. И додека при наградната продажба секој купува и секој корисник на услуга при склучување на основниот склучува и дополнителен договор за дар и каде неизвесност нема во вториот случај неизвесноста постои. Ваквите облици се присутни во практиката. На пример Кафе РИО, вистински златник во питите за Василица на Жито Лукс, наградни купони на Пепси, Факс и за многу други игри!!!

Кои услови треба да бидат исполнети :

- на учесниците во играта треба да им бидат достапни потполно и точно правилата на играта и да им биде пружена можност за точен увид во можностите за добивање на наградата;
- на учесниците да им бидат презентирани потполни податоци за бројот видовите на награда како и податоците за оние награди кои веќе им се доделени на учесниците.

Како пример за злоупотреба на потрошувачите може да се истакне квизот на телевизијата А1 “Белото глумче”. И покрај тоа што донекаде ги исполнува условите затоа што јасно се дадени условите за учество има неколку форми на злоупотреба на гледачите. Не се знае бројот видот на наградите. Второ се користи линија која е достапна на гледачите и во која Ви се вели дека сте на

чекање со предност и дека во Ваш интерес ако не Ве поврзат ќе бидете исклучени по пет минути. Овие пет минути Ве чинат 45 денари по минута плус 19% ДДВ вкупно околу 300 денари , за да на крајот Ве поканат да бидете упорни да ризикувате и да добиете. Следниот повик Ве чини + 300 денари и повторно не сте успеале да Ве поврзат. Ако по третиот повик Ве поврзале тоа е најмалку 900 денари и можете да паднете во црна дупка и да не добиете ништо или да добиете некоја награда од жолтото поле ,а во најдобар случај џек пот сет ножеви (од 1000 денари) и нови 300-500 денари ПТТ трошоци се заедно за награда треба да вложите најмалку 1400 денари , а за ова станувате свесни по добивањето на ПТТ сметката.

Кои услови треба да ги исполнува определено огласување, за да не е штетно за потрошувачите??

Тоа треба да е:

- пристојно-да не ги повредува моралните норми



Пример за огласување преку кое се повредуваат моралните норми

- лојално - да не го искористува неискуството или незнаењето на потрошувачот(Квизот “Бело глумче”)
- вистинито
- да не оцрнува - забрането е предизвикување на подсмев и потценување на производи и услуги на други производители и даватели на услуги;
- точно - во однос на атестите и препораките - тие не смее да бидат застарени - како на пример препораките од корисниците на Космодиск;
- да води сметка за безбедноста одговорно - за секое огласување се одговорни не само огласувачите но и лицата инволвирани во огласувањето;

Треба да знаете дека за некој стоки и услуги постојат и посебни правила за огласување. Такви правила постојат за:

- фармацевтските производи - не смее да биде претерано и да ветува излекување или да содржи било што, што би можело да се смета како препорака за одреден производ за некоја болест или симптом кои бараат интервенција на квалификуван лекар;
- начините на лекување - огласувањето не смее да содржи понуда за лечење или дијагноза по пат на преписка; огласувањето не смее да биде претерано ниту да содржи ветување за излекување на некој болест или симптом кои бараат интервенција на лекар од општа практика или специјалист;
- алкохолните пијалоци - огласувањето не смее да поттикнува на претерано конзумирање алкохол, особено не кај малолетниците;
- цигарите и тутунот - не смее да поттикнува претерано користење на цигари и тутун;
- заемот, кредити и инвестиции - огласувањето не смее да создава заблуда во однос на условите на заемот, понудените средства, каматните стапки и амортизацијата;
- туристичките патувања;
- и посебните правила за огласување на опасните производи - во огласувањето треба посебно да се укаже на опасностите кои определениот производ ги носи со себе.

3.3 КАКО ДА СЕ СПРЕЧИ ОГЛАСУВАЊЕТО КОЕ ГИ ПОВРЕДУВА ПРАВАТА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ ?

Обратете се до надлежните инспекциски органи!

Надлежните инспекциски органи се должни да ги забранат огласувањата кои можат да предизвикаат заблуда или забуна кај потрошувачот во поглед на еден или повеќе мерливи и докажливи факти во однос на :

- идентитетот
- количината ;
- составот;
- цената;
- потеклото;
- датумот на производство;
- рокот на траење;
- услови на продажба;
- локацијата;
- начинот на испораката;
- гарантните услови;
- можните начини на употребе на постојните залихи;
- достапноста и постоењето на презентираниите производи или услуги;

Против кого се покренува барањето за прекршочна постапка заради непочитување на одредбите на Законот за заштита на потрошувачите во однос на огласувањето?

Барањето се поднесува против огласувачот. Кога огласувачот нема свое седиште или постојано живеалиште на територија на Република Македонија и нема назначено свој застапник барањето може да се изјави и против:

- уредникот на печатената публикација или продуцентот на аудио-визуелно огласување;
- печатница , издавачот, или реализаторот ако уредникот или продуцентот немаат свое живеалиште или престојувалиште во Република Македонија и немаат назначено свој застапник со такво седиште или живеалиште.
- дистрибутерот и секое друго лице кое знаело дека огласувањето ќе предизвика таков ефект, ако печатарот или реализаторот немаат свое седиште или постојано живеалиште во теритрија на Република Македонија и немаат назначено свој застапник со такво седиште и живеалиште.

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКИТЕ УСЛУГИ И ПОТРОШУВАЧИТЕ

4.1 ЖАЛБЕНА ПОСТАПКА ВО ДОМЕНОТ НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКИТЕ УСЛУГИ

Живееме во време на напредна информатичка технологија. Денес речиси секое семејство користи фиксна и мобилна телефонија, интернет и кабелска телевизија. Агресивните реклами на давателите на ваквите услуги постојано нудат нови и нови пакети со вклучување на се повеќе телекомуникациски услуги со повеќе можности. За користење на пакетите потрошувачот мора да потпише договор за довреба кон операторот на најмалку дванаесет месеци. Тоа значи дека потрошувачот неможе да го раскине договорот без да плати одредена казна. И се ќе биде во ред доколку сме задоволни од цената и квалитетот на услугата. Но што да направиме доколку сметката е висока поради евидентирани јавувања на комерцијални линии, квалитетот на сликата на повеќето ТВ канали е многу слаб, интернетот постојано прекинува и по повеќе часови, а давателот на услугата бара да ја платиме доспеаната сметка. Постојано се јавуваме во кол центарот и бараме помош од операторот но тој е или недостапен или не надлежен да го реши нашиот проблем. Бараме да го раскинеме договорот но повторно операторот ни укажува дека во тој случај согласно потпишаниот договор мора да платиме пенали.

Кои се нашите права во ваков случај ?

Жалбена постапка

Начинот и постапката за решавање по приговори на потрошувачите се дефинира согласно со Законот за електронски комуникации и Правилникот за општи услови за засновање на претплатнички однос и користење на услугите.

Согласно со овие прописи потрошувачот има право на приговор доколку не е задоволен од квалитетот на услугата или висината на сметката, до давателот на услуга.

Приговорот се доставува во писмена форма до специјализираните служби за грижа за корисници на давателот на услуги (продажни салони).

Тој се поднесува во рок од **15 дена** од денот на започнување на активностите кои се предмет на приговорот. Во случај на поднесен приговор во врска со износот на сметката, сè до донесувањето на конечна одлука, претплатникот е должен да го плати само износот кој се однесува на претплата, но не и спорниот износ кој е евидентиран на сметката. Давателот на услугата треба да одлучи по приговорот во рок од **15 дена** од денот на приемот на истиот и за тоа писмено да го извести потрошувачот.

Доколку претплатникот не е задоволен од донесената одлука по приговорот има право во рок од **15 дена** од денот на приемот на истата да побара заштита на своето право пред Агенцијата за електронски комуникации, како регулаторно тело во оваа област.

Доколку давателот на услуги не постапи по приговорот во рок од **15 дена** потрошувачот има право да побара заштита на своето право пред Агенцијата во рок не подолг од **35 дена** од денот на поднесувањето на приговорот до давателот на услуги.

Агенцијата е обврзана спорите да ги реши во рок од **42 дена** од денот на поведување на постапката, а доколку е потребно Директорот на Агенцијата може да донесе решение за продолжување на рокот поради обемноста на постапката. Предлогот на потрошувачот за поведување на постапка за решавање на спорот се поднесува во **писмена форма** до Агенцијата.

Арбитража

Давателите на комуникациски услуги и корисниците односно претплатниците можат писмено да се договорат, спорот да се реши и со арбитража. Арбитражната постапка започнува со доставување на писмен предлог до Агенцијата за електронски комуникации од една или од двете страни на спорот. Арбитражната постапка ја спроведува Арбитражен совет кој се избира од списокот на арбитри. Списокот на арбитри е составен од најмалку десет компетентни и стручни лица од областа на правото, економијата и техничките науки и истиот се води од Агенцијата. Арбитражниот совет е составен од три члена од кои по еден избира секоја од засегнатите страни. Двата избрани арбитри избираат трет арбитар кој што ќе биде претседавач на Арбитражниот совет. Арбитражата завршува со донесување на одлука во писмена форма од страна на Арбитражниот совет, против која не е дозволена жалба. Трошоците за арбитражата ги сносат рамнопрано страните во спорот, согласно Трошковникот за арбитража.

5. ПРОДАЖБА И ПОПРАВКА НА СТАР АВТОМОБИЛ

5.1 ПРОДАЖБА НА СТАР АВТОМОБИЛ

Вашиот стар автомобил можете да го продадете на авто-пазарите во Републиката, преку оглас во медиумите. Некои од продавачите на автомобили исто така вршат откуп на стари автомобили, при купување на нов автомобил со поволни услови.

Треба да знаете дека договорот за продажба на автомобил се склучува во писмена форма и се заверува кај нотар. Треба да поседувате сообраќајна дозвола за автомобилот и документ за лична идентификација. Давачките предвидени со закон вообичаено ги поднесува продавачот на стариот автомобил.

Како и за продажба на други предмети, така и кај продажбата на автомобил одговарате за недостатоците за кои не сте го информирале и предупредиле купувачот, а за кои сте знаеле или сте можеле да знаете дека ги има вашиот стар автомобил.

Најдобро е заедно со купувачот да го однесете автомобилот на технички сервис и да ја процените вистинската состојба.

Кога купувате користен автомобил (втора рака) задолжително треба да проверите дали автомобилот му припаѓа на лицето што го продава. Не наследувајте на состојбите карактеристични за Балканот, сопругот го продава автомобилот на сопругата, братот на сестрата, таткото на ќерката и сл.



Договорот треба да го склучите со сопственикот, за тоа ќе Ве опомене и нотарот. Внимавајте да не Ви продадат автомобил оптоварен со залог. Според Законот за рачен залог можно е да се востанови регистриран залог на движни ствари помеѓу кои спаѓаат автомобилите. Проверете во централниот регистар дали над автомобилот што сакате да го купите не е востановен регистриран залог.

5.2 ПОПРАВКА НА СТАР АВТОМОБИЛ

Внимавајте при купување на автомобилот какви се гарантните услови. Постојат разлики во тоа што и кои недостатоци кварови на автомобилот се признаваат во текот на гаранцискиот период. Во моментот на склучување на договорот за продажба, малку се води сметка за тоа што се признава и какви се гарантните услови, кога ќе се појават проблемите купувачот станува свесен за значењето на определени клаузули со кои се согласил. Проверете дали за дополнителната опрема постојат посебни гарантни листови и какви се условите на гаранцијата. Внимавајте да не сте изиграни. Секогаш кога имате проблеми известете ја инспекцијата. Техничките упатства се понекогаш лоши, недоволно јасни и нерабирливи, немојте да дозволите да Ве убедат дека сте виновен затоа што не сте го разбрале неразбирливото техничко упатство и неправилно сте ракувале.

Автомобилот треба да се одржува, поправи, испегла офарба и сл. Како потрошувач треба да знаете дека давајќи го автомобилот на поправка стапувате во определен договорен однос (договор за дело) од кои имате определени права и обврски. Секако дека ова не е строго формален договор, меѓутоа доколку се работи за некое посериозно зафаќање ремонт, фарбање на автомобилот крпење и сл. не е лошо договорните услови да ги составите во писмена форма.

Дали времето е битен елемент на овој договор и кога ?

Вршителот на работата е должен да го поправи автомобилот како што е договорено и според правилата на работата. Тој е должен да го изврши за определеното време, а ако тоа не е определено, тогаш за времето кое разумно е потребно за таквите работи. Така, ако менувате масло во моторот зафатот трае 20 минути, секако времето е подолго за ремонт на моторот или за штелување на вентили и сл. Мајсторот - вршителот на работата нема да одговара за задоцнувањето настанато поради тоа што Вие како нарачувачот не сте му го предале материјалот на време, или поради тоа што сте барале измени, или што не сте му го исплатиле авансот, што го должите и воопшто за задоцнувањето настанато поради Ваше однесување. Ако во текот на извршувањето на поправката се покаже дека вршителот на работата не се придржува кон условите на договорот и воопшто дека не работи како што треба, и дека извршеното дело ќе има недостатоци, Вие треба за тоа да го предупредите вршителот на работата и да му определите примерен рок својата работа да ја сообрази со своите обврски. Ако до истекот на тој рок вршителот на работата не постапи според Вашето барање, Вие можете да го раскине договорот и да барате надомест на штетата.

Доколку рокот е суштествена состојка на договорот (автомобилот Ви е неопходен за патување на одмор или сте укажале дека рокот е битна состојка на Вашиот договор), а вршителот на работата е во толкаво задоцнување со започнувањето или завршувањето на работата, што да е очигледно дека нема да ја заврши во рокот, Вие можете да го раскинете договорот и да барате надомест на штетата. Тој го има тоа право и тогаш кога рокот не е суштествена состојка на договорот, ако поради таквото задоцнување Вие како нарачувачот очигледно не би имале интерес за исполнување на договорот.

Дали мајсторот или вршителот на работата мора да ја изврши работата лично?

Доколку од договорот или од природата на работата не произлегува нешто друго, вршителот на работата не е должен поправката да ја изврши лично. Вршителот на работата и натаму одговара пред Вас како начувачот за извршувањето на работата и кога поправката не ќе ја изврши лично. Вршителот на работата одговара за лицата кои по негов налог работеле врз работата што ја презел да ја изврши како да ја извршил самиот.

За наплата на своите побарувања од вршителот на работата, неговите соработници можат да се обратат непосредно до Вас и да бараат да им ги исплатите тие побарувања врз товар на сумата што во тој момент му ја должите на вршителот на работата, ако тие побарувања се признаени.

Предавање на автомобилот по извршената поправка !

Вршителот на работата е должен на Вас како начувачот да Ви го предаде поправениот автомобил. Вршителот на работата се ослободува од оваа обврска ако автомобилот пропадне од причини за кои тој не одговара (виша сила елементарна непогода и сл.).

Не ја плаќајте договорената цена пред да го прегледате автомобилот. Вие сте должни да го прегледате автомобилот, штом тоа според редовниот тек на работата е возможно и за најдените недостатоци да го известите вршителот на работата без одлагање. Ако на повик од вршителот на работата да ја прегледате и примите извршената работа тоа не сте го сториле без оправдана причина, ќе се смета дека работата е примена. По прегледот и примањето на извршената работа вршителот на работата повеќе не одговара за недостатоците што можеле да се забележат со обичен преглед, освен ако знаел за нив, а не му ги покажал на начувачот. Затоа особено обрнете внимание во овој момент.

Што е со скриените недостатоци ?

Ако подоцна се покаже некој недостаток кој не можел да се открие со обичен преглед, Вие сепак можете да се повикате на него под услов за него да го известите мајсторот што побргу, а најдолго во рок од еден месец од неговото откривање.

Со истекот на две години од приемот на извршената работа, Вие повеќе не можете да се повикувате на недостатоците. Кога на време сте го известиле вршителот на работата за недостатоците на извршената работа, не можете своето право да го остварувате по судски пат по истекот на една година од направеното известување. По истекот на тој рок можете, ако за недостатоците на време сте го известиле вршителот на работата, со приговор против барањето на вршителот на работата за исплата на надоместите да го истакне своето право на намалување на надоместите и на надомест на штетата.

Во случај кога уредно сте го известиле вршителот на работата дека извршената работа има некој недостаток, можете од него да барате да го отстрани недостатокот и за тоа да му определите примерен рок. Кога извршената работа има таков недостаток кој ја прави неупотреблива (автомобилот не може веќе да се користи за намената) или е извршена во спротивност со изречните услови на договорот, нарачувачот може, не барајќи претходно отстранување на недостатокот, да го раскине договорот и да бара надомест на штетата.

Дали може да барате намалување на надоместот ?

Намалување на надоместот се врши во сразмер помеѓу вредноста на извршената работа без недостаток во времето на склучувањето на договорот и вредноста што би ја имала во тоа време извршената работа со недостаток.

Како се определува и исплаќа надоместот за поправка на автомобил ?

Надоместот се определува со договор, ако не е определено со задолжителна тарифа или со некој друг задолжителен акт.(востановена цена за техники преглед и слично). Ако надоместот не е определен, ќе го утврди судот според вредноста на работата, според нормално потребното време за таква работа, како и според вообичаениот надомест за тој вид работа. Надоместот не сте должни да го исплатите пред да ја прегледате извршената работа и да ја одобрите, освен ако е договорено поинаку.

Што значи тоа дека договорот е склучен со пресметка со изречна гаранција ?

Ако надоместот е договорен врз основа на пресметката со изречна гаранција од вршителот на работата за нејзината точност, тој не може да бара зголемување на надомест дури и ако во работата вложил повеќе труд и ако извршувањето на работата барало повеќе трошоци отколку што било предвидено.

Со ова не се исклучува примената на правилата за раскинување и измена на договорот поради променети околности.

Ако надоместот е договорен врз основа на пресметка без изречна гаранција од вршителот на работата за нејзината точност, па во текот на работата пречекорувањето на пресметката се покаже како неизбежно, вршителот на работата мора за тоа без одлагање да го известити нарачувачот, инаку го губи секое побарување поради зголемените трошоци.

Дали извршителот на работата може да го задржи во залог автомобилот?

Заради обезбедување наплата на побарувањата за надомест за работата и надомест за потрошениот материјал, како и на други побарувања по основ на договор за дело вршителот на работата има право на залог над автомобилот што го поправил, како и над другите предмети што му ги предал нарачувачот во врска со неговата работа, се додека ги држи и додека не ќе престане доброволно да ги држи.

Дали договорот за поправка на автомобил може да се раскине?

Се додека нарачаната работа не е завршена, нарачувачот може да го раскине договорот секогаш кога сака, но во тој случај е должен на вршителот на работата да му го исплати договорениот надомест, намален за износот на трошоците што овој не ги направил, а кои би бил должен да ги направи да не е раскинат договорот, како и за износот на заработката што ја остварил на друга страна или што намерно пропуштил да ја оствари.

6. КУПУВАЊЕ И ПРОДАЖБА НА КУЌА ИЛИ СТАН

6.1 ШТО ТРЕБА ДА ПРЕВЗЕМЕТЕ КОГА САКАТЕ ДА КУПИТЕ ИЛИ ПРОДАДЕТЕ КУЌА ИЛИ СТАН?

Каде можете да најдете податоци за пазарот на недвижност, куќи и станови во Републиката. Податоци за продажба на станови и куќи можете да најдете во сите медиуми весници, огласници и телевизиски програми, податоци можете да најдете и на Интернет. Информации можете да добиете и во агенциите за посредување при промет на недвижности.

Кај нас нема каталози за куќи и станови што се нудат на продажба.

Кој се вообичаени чекори што треба да ги направите кога купувате стан или куќа?

1. Користете ги услугите на агенција
2. Распрашајте се колку време станот или куќата се нуди на пазарот.
3. Доколку се нуди подолго време запрашајте се зошто, дали цената е превисока или предметот има недостатоци ?
4. Направете паралела со цените на становите и куќите во одделни подрачја на градот и на населеното место каде што сакате да купите куќа или стан.

Ако ја продавате куќата или станот преку агенција

1. Проверете дали цената е приближна на цените на тоа подрачје
2. Дали доволно често се нуди и кои се средствата за огласување на агенцијата.
3. што според мислењето на агенцијата треба да направите за да куќата или станот полесно се продаде.

Купувањето и продавањето на куќа или стан бара да постојат две страни како и кај секој договор. Лице кое продава и лице кое сака да купи куќа или стан. Исто така, и овој договор е врзан со определено преговарање помеѓу договорните страни давање и прифаќање на понуда и слично. Битни елементи на овој договор се предметот-куќата или станот и цената.

Преговорите не ги обврзуваат договорните страни , но треба да бидат водени сериозно и со намера да се склучи договорот. Затоа, ако Вашата намера не е да купите или да продадете, не се впуштајте во преговори единствено за да видите дали има заинтересирани за ваква зделка. Преговарањето може да ја чини другата страна пари. Ако веќе сте започнале да преговарате, а на определено лице сте му го продале својата куќа или стан не заборавете да ги известите другите лица со кои сте преговарале сериозно околу купувањето. Замислете ја оваа ситуација. Продавате стан или викенд куќа во Охрид. Преговарате со повеќе купувачи. Еден од нив со живеалиште во Куманово Ве прашува дали може за викенд да ја погледа куќата бидејќи цената му одговара.

Ако до викендот склучите договор за продажба со друго лице известете го купувачот од Куманово, патните трошоци кои ги направил по Ваша вина ќе треба да ги надоместите.

Доколку купувате стан или куќа во новogradба од градител, задолжително консултирајте адвокат. Тогаш е битно да одвоите време и да видите зошто ги давате своите пари. Да се запознаете со квалитативните својства и квантитативните на определениот објект. Исто така, во земја како што е нашата со адвокатот проверете дали објектот можеби не е дивogradба, за да не Ви се случи да Ве срушат, откако сте ги дале парите и откако веќе неколку години живеете во станот или куќата. Кога купувате новogradба-во изградба информирајте се за роковите кога градбата ќе биде завршена. Внимателно прочитајте го типскиот договор кој веројатно ќе ви го понуди градителот.

Водете сметка за одредбите кои се однесуваат на пречекорување на роковите, лизгавата скала-можноста за покачување на цената кога се покачува цената на работната сила и градежниот материјал; за финалните градежни работи-преградни ѕидови, квалитетот на подот, прозорите и вратите; за денот на преминување на сопственоста; ризикот од случајно пропаѓање на стварта.

6.2 ВАШИ ПРАВА И ОБВРСКИ КАКО СОСЕД И СОПСТВЕНИК НА ЕТАЖНА СОПСТВЕНОСТ



Зборувавме за тоа пред што сте исправени и што треба се да направите за да го решите својот проблем за место за домување.

Имате различни опции индивидуална куќа, стан во станбена зграда, сопственост или закуп, според Вашите можности и потреби. Секако дека купувањето или закупот на индивидуална куќа Ви носи различни права и обврски од купувањето и закуп на стан во станбена зграда. Меѓутоа купувањето и закупот на индивидуална куќа често е поскапа и поневозможна опција особено во урбаните центри од купување и закуп на стан во станбена зграда. Зошто денес многу почесто потрошувачите купуваат стан во станбена зграда наместо индивидуална куќа? Во урбаните центри големите градови се јавува потребата од обезбедување на потребните станови за живеење за сите можни општествени слоеви, со различни нивоа на приходи. Кои се причините што придонесува за зголемување на потребата за простор на живеење: брзиот раст на населението; селењето кон поголемите градски центри, потребата на луѓето за се поголем животен простор; се поголемите трошоци сврзани за земјиштето; малите инвестирања во изградба на станови поради можноста да се контролира висината на закупнината; војни и елементарни непогоди.

Втората тесно поврзана причина за градење на згради со повеќе станови е поттикнувањето на поефикасната изградба на зградите и подобрата искористеност на земјишните ресурси. Висококатните згради за живеење доведуваат до зголемување на густината на населението на помал простор, а трошоците за земјиштето по стан се далеку помали отколку во ситуациите во кои земјиштето се искористува за изградба на традиционалните куќи наменети за само едно семејство. Етажната сопственост е насочена кон создавање на атрактивни живеалишта (станови) во погодните урбани локации по цени што се достапни на оние општествени групи што имаат пониски приходи.

Со дозволувањето да се купуваат станови, наместо да се земаат во закуп, се создава еден вид брана против инфлацијата. Наместо да плаќаат закупнини, сопствениците на становите ги користат сопствените финансиски ресурси за исплата на хипотеките и така го зголемуваат сопствениот финансиски интерес во станот што го купуваат.

Каква предност се добива со купување на стан во станбена зграда, а каква со купување на индивидуална куќа?

Иако конвенционалниот вид на поседување куќа е ексклузивен и нуди максимална приватност, тој може да води кон осаменост и изолација. Купувањето на стан има за цел да ја обезбеди реализацијата на социолошката цел за поблизок социјален живот, дополнителни социјални објекти и поголема сигурност. Купувањето на стан во станбена зграда го нуди потенцијалот на еден поблизок социјален живот, без некоја голема загуба на приватноста, заеднички социјални објекти (на пример базени, опрема за перење и пеглање, па дури и дневен престој и градинки за децата), како и построги безбедносни мерки по многу пониски трошоци.

Со купувањето на индивидуална куќа или стан во станбена зграда го решавате прашањето да се има дом. Меѓутоа , морате да запомните дека и едното и другото значи за Вас запознавање со нови обврски и права. Секако дека животот во станбените згради бара поголеми отстапки за состанарите, меѓутоа и за сопственици-те индивидуалните куќи постојат обврските од соседското право!

Сте купиле некоја недвижност, куќа, стан, плац, нива , сте склучиле договор за закуп или за послуга, покрај тоа што треба да ги познавате основите на договорното право за овој вид трансакции, неопходно е и да се запознаете со правата и обврските што за Вас, произлегуваат од сопственоста или владението(закупот, послугата и плодотројувањето) на ваквите ствари.



Што е тоа соседско право?



(Стварни службености и соседско право од д-р Радмила Ковачевиќ Куштримовиќ стр.87-103 Зборник на Правниот Факултет -Асен Групче 2001)



Што е етажна сопственост ?

Тоа е сопственост на спратови во буквален превод. Во етажна сопственост се повеќето станови во зградите во кои постојат различни сопственици на становите, визбите подрумите и сл.

Станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица (етажна сопственост).

На посебен дел од зграда може да постои сосопственост врз идеални делови од посебните станови и другите посебни делови од зграда.



(За етажна сопственост види повеќе Зборник на Правниот Факултет -Асен Групче 2001 Етажна сопственост-д-р Јадранка Дабовиќ Анастасовска стр. 207-229)

Запомнете !

Допуштено е соседското право да се врши само во мерка и на начин со тоа што помалку да се ограничува, оптоварува или на друг начин да се вознемирува оној сосед којшто нешто треба да трпи, пропушта или чини.

Што треба да сторите ако Вашата земјишна парцела не е ограничена не е разделена од соседните?

Поставете меѓа! Меѓа е заедничка гранична линија со која се разделуваат соседните земјишни парцели.



Што ако меѓата постоела но знаците со кои била воспоставена се оштетени?

Ако знаците со кои се воспоставуваат меѓи меѓу две или повеќе недвижности поради каква било причина толку се оштетени, така што тие да не може да се распознаат, или ако се спорни знаците, тогаш секој од соседите има право да бара судот во постапка за уредување на меѓи да ја воспостави, да ја обнови или да ја исправи меѓата.

Судот меѓата ја исправува или обновува според одредбите на вонпроцесна постапка за уредување на меѓи.



Во чија сопственост се оградите меѓу соседни недвижности?

Огради меѓу соседни недвижности (сидови, плотови, огради, живи огради и други огради или пречки), како и ствари кои служат како знаци за меѓи се сметаат за заеднички огради и се во сопственост на соседите од двете страни на меѓата, освен ако не се докаже дека се во сопственост на еден од соседите (со посебни знаци, натписи или други докази).

Не е делива сопственоста врз стварите коишто служат како заедничка ограда или знаците кои се определени како меѓа.



Како можат да ја користат соседите заедничката ограда ?

Заедничката ограда секој од соседите може да ја употребува од својата страна до половина од нејзината широчина, но не смее да прави ништо со што оградата би ја довел во опасност и со што би ги спречил неговите соседи тие од својата страна да ја употребуваат до половина.



Кој ги поднесува трошоците за одржување на заедничката ограда?

Трошоците за одржување на заедничката ограда ги снесат нејзините сопственици на еднакви делови и солидарно одговараат за штетата која на секое трето лице би му била сторена за неодржување на оградата во состојба каква што е вообичаена, со оглед на намената на оградата, на намената на недвижноста и со месните обичаи.

Вашиот сосед не сака да ставите заедничка ограда меѓа , или пак Вие сакате да направите скапа ограда која може да си ја дозволите ?Што ако оградата ја направите сам на сопствено земјиште?

Можете да изградите сопствена ограда на Ваше земјиште според Ваш проект. Висината на оградата не смее да надминува 1.25 м.

Ограда која се наоѓа исклучиво на недвижност на еден сопственик, а е воспоставена за да се раздвои едно земјиште од земјиштето на соседите не е во сосопственост на соседите, туку во сопственост на оној на чие земјиште се наоѓа.

Секој сопственик може да го загради своето земјиште со ограда која се наоѓа исклучиво на неговото земјиште на начин како што е определено со посебен пропис или пак да не е спротивно со месните обичаи.

Сопственикот е должен да ја одржува во добра состојба својата ограда за да не предизвика да настане штета на соседот, но по правило тој не е должен повторно да го изгради својот срушен ѕид.



Оградите не се единствениот проблем со соседите. Што во случај кога дрво или растенија се наоѓаат на меѓа меѓу два недвижни имоти?

Стеблото на дрвото или друго растение, му припаѓа на сопственикот на онаа недвижност од чиешто земјиште израснало дрвото, без оглед каде се надвиваат гранките или каде се протегаат корењата на дрвото.

Дрвото коешто израснало на самата меѓа е во сосопственост на соседите на обете страни на меѓите на земјиштето.

На сопственикот му е дозволено од своето земјиште да истргнува жили и корења на туѓо дрво или растение, како и да ги отсекува или поткаструва гранките на туѓи дрвја, како и дел од стеблото кое се наоѓа во воздушниот простор над неговата недвижност и да ги задржи за себе, или пак да се користи со тие делови на туѓите дрвја.

Сопственикот на соседното земјиште има право да бара надоместок на штета што е причинета од жилите, корењата или гранките на туѓите дрвја, а која не би се случила ако нивниот сопственик постапувал со потребното внимание.



Дали имате право да влегувате во туѓа соседна недвижност во определени случаи и кога не сте повикани. ? Што ако Вашето животно(куче маче, друго домашно животно или сопствена ствар)дојдат во имотот на Вашиот сосед?Дали имате право да го задржите животното кое на Вашиот имот направило штета до исплаќањето на надоместот на штета од неговиот сопственик или од лицето кое се грижело за животното?

Ако туѓи животни, рој пчели или ствар дојдат на туѓа недвижност, нивниот сопственик односно владетел, може во примерен рок да влезе на туѓото земјиште и да си ги земе назад.

Сопственикот на недвижноста може да забрани пристап на својата недвижност, ако туѓите животни, ројот пчели или стварите веднаш ги предаде на нивниот сопственик односно владетел.

Ако од животните, ројот пчели или од другите ствари што ќе се најдат на туѓа недвижност или од нивното движење настане штета за сопственикот на недвижноста на кои тие ствари се нашле или префрлиле, или ако сопственикот на недвижноста имал нужни трошоци во врска со тоа, тој има право на надомест на штета и да ја задржи стварта се додека штетата или трошоците не му бидат во целина надо-местени.

Имате проблеми со вашата недвижност, меѓутоа поправката на кровот (или друга санација изградба) може да се изведе единствено со поставување на скели на имотот на соседот, дали имате право да барате употреба на неговото земјиште за вакви цели?

Сопственикот на недвижноста на која е нужно да се извршат работи потребни за нејзина употреба или користење, на негово барање, односно по предлог на надлежниот орган, може привремено да употреби туѓо земјиште заради изведување на работи, поставување на скелиња и слично, ако тоа не може на друг начин да се изведе.

Оној што употребил туѓа недвижност за вакви потребите е должен, штом престане потребата за таква употреба, да ја доведе недвижноста во состојба во која се наоѓала пред тоа, а настанатата штета да ја надомести според општите прописи за одговорност за штета.

За употребата на земјиште во вакви случаи, по барање на сопственикот на недвижноста, која е привремено употребена, се плаќа правичен надоместок, кој не може да биде помал од оној на кој би имал право ако би била спроведена нецелосна експропријација на неговото земјиште според Законот за експропријација.



Дали морате да дозволите поставување на вод и други уреди на сопствената недвижност?

Поставување на вод и други уреди (електрични, канализациони, водоводни, гасоводни, топоводни, телекомуникациски и други) на туѓа недвижност без согласност на нејзиниот сопственик е можно кога тоа е во јавен интерес утврден со закон, а во интерес на определено лице според одредбите на службеност.



Сопственикот на соседната недвижност го поткопува сопственото земјиште и презема активности со кои се доведува во опасност Вашата недвижност, кои се Вашите права?

Не е дозволено сопственикот да го поткопува своето земјиште или на својата недвижност да прави нешто со што би се довела во опасност стабилноста на туѓата недвижност.

Ако не се преземени потребни мерки со кои оправдано може да се очекува дека ќе се отстрани опасноста за стабилноста на неговата недвижност, сопственикот на недвижноста чија стабилност е во опасност може да бара да престанат ваквите работите

Ако преземените мерките не е можно да се спроведат со успех, а при тоа да не се поставуваат посебни конструкции на недвижноста чија стабилност е во опасност, нејзиниот сопственик може да бара забрана на дејствијата од кои на неговата недвижност и се заканува опасност за стабилноста.

Сопственикот на недвижноста кој поставил посебни конструкции заради осигурување на стабилноста на туѓа недвижност одговара за секоја штета која би настанала во врска со неа, а одржувањето на тие конструкции во добра состојба во согласност со целта овластен е да бара соседот на чија недвижност и се заканува опасност.



Соседот има стара зграда чиј оцак има опасност да се урне на покривот на Вашата нова изградена куќа кои се Вашите права?

Кога постои сериозна опасност нечија зграда или некој друг дел од нечија недвижност целосно или делумно да се урне од што би настанала опасност за соседската недвижност, соседот чијашто недвижност е во опасност може да бара од оној на кого е објектот да ги преземе сите потребни мерки за да се спречи настанувањето на штета, како и да бара осигурување од настанување на идна штета.



Дождовницата од зградата на Вашиот сосед се слева во Вашиот подрум и Ви прави штета . Кој е должен да го спречи ова Вие или соседот?

Сопственикот на недвижност е должен да ги преземе сите потребни мерки дождовницата што се слива од неговата зграда да не паѓа на туѓа недвижност, освен ако сопствениците не се договориле поинаку или ако тоа е во согласност со месните обичаи.



Низ Вашата нива (на плацот крај Вашата викендичка) минува поток дали смеете да го менувате неговиот природен тек?

Сопственик на земјиште не смее на штета на друго земјиште да го менува правецот или силината на природниот водотек, којшто протекува преку неговото земјиште или тече низ него како подземна вода.

Сопственик на земјиште кое се наоѓа долж потоци, реки и езера, должен е земјиштето да го користи така што нема да го попречува нивниот природен тек, како и да не го загрозува, загадува коритото, брегот и објектите на брегот или покрај брегот и да не го спречува нивното одржување.

Сопственик на земјиште во подолниот тек на водата не смее да создава или поставува препреки со тоа што на неговото земјиште да дотекува вода што природно истекува од земјиштето од погорниот тек на водата, ниту сопственикот од погорниот тек на водата смее своеволно да стори нешто со што во поголема мерка би го оптоварил земјиштето од подолниот тек на водата.



ЗОНА

1. Кои се релевантните правни извори?

На 05.06.2009 година, Собранието на Република Македонија го донесе новиот Закон за домување. Законот почна да се применува од 13.08.2009 година со што го замени претходниот Закон за домување од 1998 година (со неговите последователни измени и дополнувања, заклучно со 2007 година), а со Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 57/10) се направени одредени измени и дополнувања на последниот Закон.

Со овој Закон се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на државата, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето. Покрај со Законот за домување, односите што настануваат помеѓу сопствениците на посебните и заедничките делови на станбените згради се уредуваат и со Законот за сопственост и други стварни права од 2001 година (со неговите последователни измени и дополнувања), Законот за облигационите односи од 2001 година (со неговите последователни измени и дополнувања), Законот за катастар на недвижности од 2008 година како и со подзаконските акти донесени врз основа на Законот за домување.

2. Кои се основните прашања во врска со домувањето?

2.1. Што се подразбира под домување?

Под домување се подразбира збир на односи што настануваат од сопственоста и употребата (или користењето) на посебните и заедничките делови на зградата, било зградата да е станбена, станбено-деловна или деловно-станбена, и кои нивните сопственици или корисници ги користат за задоволување на основното човеково право на достоинствен, слободен и семеен живот. Познавањето на овие односи е од суштествено значење за секојдневниот живот на граѓаните, особено ако се има предвид дека новиот Закон за домување внесе голем број новини во оваа област.

2.2. Какви објекти за домување постојат?

Објектите за домување можат да бидат станбени, станбено-деловни и деловно-станбени.

Станбените објекти за домување, во зависност од бројот на становите во нив, можат да бидат едностанбени објекти и повеќестанбени објекти, а според начинот на нивната употреба - станбени објекти за посебна намена. Едностанбени објекти се самостојните семејни куќи, вили, атриумски куќи, куќи во низа и куќи за одмор. Повеќестанбени објекти се станбени-



ВОДИЧ НИЗ УПРАВУВАЊЕТО СО СТАНБЕНИТЕ ЗГРАДИ

те згради со два или повеќе стана кои можат да бидат станбени блокови, повеќекатници и солитери. Станбени објекти за посебни намени се станбени згради наменети за времено сместување на лица во социјален ризик во согласност со прописите за социјална заштита, објекти за санџи и домови (ученички, студентски, работнички, воспитни, домови за заедници и домови за терапевтски групи).

Ако во објектот има и станбени и деловни простории, а повеќе од половината од просторот е наменет за домување, објектот е станбено-деловен, а доколку во објектот повеќе од половината од просторот е наменет за извршување на деловни и други стопански дејности, објектот е деловно-станбен.

Правењето на овие разлики е битно затоа што постои посебен законски режим за т.н. повеќестанбени објекти. Повеќестанбените објекти ги нарекуваме и станбени згради. Тие можат да бидат или станбено-деловни или деловно-станбени, во зависност од тоа дали поголем дел од просторот во зградата е наменет за домување или за вршење на деловна активност. Оттаму, не е битно дали поголем дел од посебните делови на зградата се станбени или деловни единици, туку кои единици земаат поголем простор во рамките на зградата.

2.3. Кои се составните делови на станбените згради?

Станбените згради се состојат од посебни, заеднички и посебни заеднички делови.

Посебни делови во станбените згради се становите, единиците за престој, деловните простории или други самостојни простории што им припаѓаат на одредени посебни делови. Под стан се подразбира функционална градежна целина која се состои од простории наменети за домување, по правило, со еден одделен

влез. Инаку, становите во станбените згради, според бројот на просторните, можат да бидат гарсонери, еднособни, едноиполсобни, двособни, двоиполсобни, трисобни, трииполсобни, четирисобни и повеќесобни станови. Споредните простории што припаѓаат на одреден стан, односно на единица за престој, а што не се нивен составен дел, се атриум, подруми, дрварници, гаражи, балкони, тераси и лоџии. Инаку, во станбено-деловните згради и деловно-станбените згради, покрај становите, како посебни делови се сметаат и деловните простории, другите самостојни и споредни простории што им припаѓаат на посебните делови и меѓусебно се разликуваат во однос на тоа дали му припаѓаат на станбенот или на деловниот дел на зградата.

Заеднички делови во станбените згради се заедничките простории и земјиштето што претставува заедничка сопственост на сите сопственици на посебните делови, заедничките градежни елементи, заедничките инсталации, уредите и опремата. Заеднички делови на станбена зграда се скали, влезни ветробрени, ходни-





ци, просторија за велосипеди, пералница, сушилница, заеднички вазби, засолништа, тавани, работилници за домарот, стан за домарот, простории за одложување на отпадоци и други простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, земјиштето на кое е изградена зградата и друго земјиште што служи за нејзина употреба, во согласност со прописите за урбанистичко планирање. Како заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се сметаат и темелите, носечките ѕидови и конструкциите, таваните, покривот, фасадата, оуците, цевките за проветрување, светлосните прозорски стакла, отворите за лифтовите и други слични конструкции.

Како заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се сметаат приклучната и внатрешната електрична, електронско-комуникациска мрежа и средства, водоводна, гасоводна и тогловодна инсталација наменета за станбените приклучоци, а се нвога во заедничките простории, лифтовите, доводот, одводот, уредите за загревање, телекомуникационите уреди и кабли, други придружни антени, громобрани, противпожарни уреди, уреди за откривање и јавување на пожар, безбедносното осветлување и сите други комунални и слични приклучоци наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови во станбената зграда.

Посебни заеднички делови во станбените згради се заедничките простории кои се наменети за користење на ограничен број на сопственици на посебните делови од станбената зграда, како што се етажни лоџии, сушилници и други простории наменети само за одделен број корисници.

2.4. Како се врши нумерирање на станбените згради и станови?

Во однос на начинот на кој се врши нумерирање на станбените згради со еден или по-

веќе влезови, се применува Законот за определување на имиња на улици, плоштади, мостови и на други инфраструктурни објекти. Становите во станбените згради се нумерираат почнувајќи од левата страна на приземјето на станбената зграда, при што броевите се зголемуваат во зависност од бројот на станови по катови. Споредните простории што припаѓаат на определен стан се нумерираат со бројот на станот, а кон бројот се додава ознака со мала кирилична буква по азбучен ред. Така, ако станот е означен со бр. 9, вазбата треба да биде означена со бр. 9-а, гаражата со бр. 9-б итн. Истите правила се применуваат и за деловниот простор во станбено-деловните, деловно-станбените згради и станбените објекти за посебна намена.

2.5. Кон се нормите и стандардите за домување во станбените згради?

Домувањето во станбените згради подлежи на посебна грижа од страна на државата. Оттаму, определени правила за домувањето во станбените згради не се оставени на самостојно



уредување од страна на сопствениците на посебните делови на станбените згради, туку се уредуваат од страна на надлежните државни органи. Така, постојат посебни норми и стандарди за домување во станбените згради, што се уредени со Правилникот за нормите и стандардите за домување во станбените згради („Службен весник на Република Македонија“ бр. 27/10), донесен од страна на министерот за транспорт и врски.

Овие норми и стандарди не се должини да ги почитуваат само сопствениците на посебните делови на станбените згради, туку се однесуваат и на лицата кои по која било основа трајно или привремено користат станбен или деловен простор во станбената зграда, како и лицата кои во станбената зграда доаѓаат привремено.

3. Што е тоа договор за заемни односи?

Со цел непречено функционирање на управувањето на станбените згради, сопствениците на посебните делови од станбената зграда склучуваат т.н. договор за заемни односи. Оттаму, основна цел на овој договор е да се уреди начинот на управување со станбената зграда. Покрај одредбите за управувањето на станбената зграда, договорот за заемни односи содржи и:

- 1) начин, услови и ред на користење на заедничките простории и уредите во зградата;

- 2) висина на износите и начинот на плаќањето на трошоците за редовното одржување (инвестиционо и тековно одржување) на заедничките делови на зградата што е во еднажна сопственост;
- 3) куќен ред на зградата;
- 4) начин на воспоставување на резервниот фонд;
- 5) намена на споредните простории што се користат од страна на сопствениците на посебните делови;
- 6) начин на користење на споредните простории за посебни намени;
- 7) посебни ограничувања на правото на користење на споредните простории;
- 8) учество на сопствениците на посебните делови како странки во правниот промет;
- 9) посебни овластувања на управителот на станбената зграда;
- 10) начин на осигурување на заедничките делови на станбената зграда и распоредување на износите за плаќање на осигурителните премии;
- 11) начин на известување на сопствениците на посебните делови за работење на управувањето;
- 12) посебни услуги што ги надминуваат границите на функционирањето на станбената зграда (како, на пример, заштита, приемна служба и слично) и
- 13) начин на регулирање на односите во случај на адаптација, реконструкција, пренамена, доградба и надградба на дел од зградата или на зградата во целост.

Договорот за заемни односи мора да биде составен во писмена форма. Ако договорот за заемни односи не е составен во писмена форма, тој е ништовен (не произведува правно дејство). Овој договор мора да биде потпишан од страна на сите сопственици на посебните делови на станбената зграда (а не од нивните корисници, како што се, на пр., закупците).

Со договорот за заемни односи е обврзан и правниот следбеник на сопственикот на

посебниот дел од станбената зграда. Имено, лицето што ќе стекне право на сопственост врз посебниот дел од станбената зграда (на пр., по пат на договор за продажба, договор за дар, наследување итн.) стапува во правата и обврските на својот претходник што се утврдени со договорот за заемни односи.

Договорот за заемни односи може да се менува со писмена согласност на сопствениците на посебните делови, на чии права се однесува таа измена. Така, ако измената се однесува само на посебните заеднички делови, согласност се бара само од сопствениците на посебните делови кои ги користат посебните заеднички делови. Во случај на измени и дополнувања на договорот за заемни односи се применуваат истите правила што се применуваат и при неговото склучување.

Пример на договор за заемни односи може да се најде на веб-страницата на Министерство за транспорт и врски: www.mtc.gov.mk.

4. Како практично се врши управувањето со станбените згради?

4.1. Што се подразбира под управување?

Управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од соборот на сопствениците на посебните делови.



лови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда.

Сопствениците на посебните делови одлучуваат за работите на управувањето на станбената зграда со мнозинство гласови според сопственичките делови.

Сопствениците на посебните делови на станбената зграда се должни редовно да ги одржуваат станбените згради и становите. При одржувањето на станбените згради и становите треба да се обезбеди постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови на зградата како целина, естетски обликуваниот изглед, уредите, инсталациите и опремата на зградата, кои им служат на сите сопственици на посебните делови, односно закупци на зградата.

Инаку, одржувањето на станбени згради и станови опфаќа работи на редовно одржување. Редовното одржување, пак, ги опфаќа т.н. инвестиционо одржување и т.н. тековно одржување на станбената зграда.

Тековно одржување на зградата претставува преземање на мерки и активности што овозможуваат непречено користење на заедничките делови од станбената зграда, на инсталациите и уредите, вклучувајќи набавка на резервни делови за заедничките инсталации и уреди, аградување на дополнителни апарати и уреди како мерачи, бросила и други уреди.

Инвестиционото одржување ги опфаќа работите со кои се одржува и зголемува вредноста на објектот, квалитативно и квантитативно, а се однесува на работите што не се опфатени со тековното одржување.

Кога сопствениците на посебните делови не можат да донесат одлука во однос на работите за управување со зградата, а станува збор за неопходна работа, како што се одржувањето, поправките и инвестиционото одржување на заедничките делови на зградата, секој сопстве-

ВОДИЧ НИЗ УПРАВУВАЊЕТО СО СТАНБЕНИТЕ ЗГРАДИ

ник може да поднесе предлог до судот, во вонпарнична постапка, за донесување на одлука која го заменува договорот за заемни односи. Во случај судската одлука да не биде спроведена во рок од 30 дена, сметано од денот кога станала извршна, ниту тоа ќе го стори управителот во наредните 15 дена во зградите со управител, предлагачот може да поднесе предлог за извршување.

Секој корисник на стан, односно деловен простор, во станбената зграда е должен секое оштетување и нефункционирање на зграднички дел или уред во зградата да го пријави на управителот, односно на претседателот на заедницата на сопственици на станбената зграда.

4.2. Како се донесуваат одлуките за управување со станбената зграда?

Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за работите кои се однесуваат на управувањето со станбената зграда на два начина.

Првиот начин подразбира одлуката да се донесе на собир на сопствениците. Собир на сопственици може да свика управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици), сопствениците на посебните делови кои заедно поседуваат најмалку една петтина од посебните делови на зградата или надзорниот одбор. Собир на сопственици се свикнува со писмена покана која се доставува во поштенското сандаче на секој сопственик и на огласната табла, на видно место во станбената зграда, најмалку 15 дена пред денот определен за одржување на собирот. Поканата за свикнување на собир на сопственици за-

должително содржи:

- 1) датум и време на одржување на собирот;
- 2) место на одржување на собирот и
- 3) дневен ред по кој ќе се одлучува на собирот.

Собирот на сопственици се свикнува најмалку еднаш годишно.

Собирот на сопственици го раководе управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици), а во негово отсуство еден од сопствениците на посебен дел избран од собирот на сопственици со мнозинство гласови. Собирот на сопственици може да работи и одлучува ако на собирот присуствуваат сопственици на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од посебните делови на станбената зграда. За секој собир на сопстве-

ПОПРАВ

ници управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) води записник. Записникот содржи податоци за местото и часот на собирот, список на присутните сопственици на посебните делови со потписи, предлог на одлука за која се гласало на собирот и резултатите од гласањето. Управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) е должен да го објави записникот на ист начин како што се свикнува собир на сопственици.

Вториот начин подразбира потпишување на изјава на која е запишан предлогот на одлуката. Во овој случај, сопствениците на посебните делови гласаат писмено, со потпишување на изјава со која се одлучува за или против предлогот на одлуката. Изјавата содржи предлог на одлука, образложение, како и потребното мнозинство за нејзино донесување. Одлуката се смета за донесена ако е потпишана од сопственици кои поседуваат повеќе од половина од посебните делови на станбената зграда, во рок од 15 дена од денот на доставувањето на изјавата со предлогот на одлуката. Доколку одлуката не се донесе од причина што за неа писмено не се изјасниле доволен број сопственици на посебните делови, управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) за нејзино донесување свикнува собир на сопственици.

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

4.3. Што се подразбира под план за одржување на станбената зграда?

За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда,

сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат план за одржување на станбената зграда. Овој план се донесува за период од најмалку една година, а најмногу за пет години. Во планот за одржување се утврдуваат мерките и активностите за извршување на работите за одржување што ќе се преземат во тековната година и начинот на обезбедување на паричните средства за нивно извршување. Планот за одржување може да ги вклучува и активностите околу подобрување на пристапноста во постоечките објекти.

Планот за одржување на станбената зграда ќе се смета за донесен доколку го усвојат сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата. Тука треба да се забележи дека, за разлика од договорот за заемни односи што можат да го донесат мнозинството сопственици на посебните делови на зградата, планот за одржување на станбената зграда го донесуваат сопствениците што поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.

Подготовката на планот за одржување на станбената зграда, планот со динамика за спроведување на овој план, како и грижата за спроведување на планот е обврска на управителот, односно на претседателот на заедницата на сопствениците.

Секој сопственик на посебен дел од станбената зграда може да поднесе предлог до надлежниот суд, во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената.

Во случај сопствениците на посебните делови да не го спроведу-



ваат планот за одржување, секој сопственик на посебен дел може да го извести надлежниот инспектор да донесе решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување.

Пример на Планот за одржување е истакнат на веб-страницата на Министерство за транспорт и врски: www.mtc.gov.mk.

4.4. Како се покриваат трошоците за управувањето?

Во однос на начинот на покривање на трошоците за управувањето со зградата, се прави разлика дали станува збор за трошоци што се однесуваат на заедничките делови на станбената зграда што ги користат сите сопственици на посебните делови на станбената зграда или, пак, станува збор за трошоци што се однесуваат на посебните заеднички делови што ги користи само ограничен дел од сопствениците на посебните делови на станбената зграда.

Начелно, сопствениците на посебните делови на станбената зграда се одговорни за плаќање на сите трошоци за управувањето и другите трошоци што потекнуваат од станбената зграда. Поделбата на трошоците се врши во согласност со големината на сопственичките делови на секој од сопствениците на посебниот дел од станбената зграда, со тоа што ова прашање може да биде поинаку утврдено со договорот за заеднички односи. Притоа, мошне е битно да се напомене дека за трошоците што настанале со преземање на активности врз

основа на одлуките, донесени на законски пропишан начин, одговараат сите сопственици на посебните делови на станбената зграда, без оглед на тоа дали гласале против предложените одлуки.

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

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

Заради извршување на работите за одржување на станбените згради се формираат фонд за редовно одржување и резервен фонд. Управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) задолжително води сметководствена евиденција на средствата во фондските наменети за функционирање и одржување што се собрани на посебна сметка. Во случај управителот да врши работи на управување за повеќе од една станбена зграда, треба да води посебна евиденција за секоја станбена зграда и за секој сопственик одделно. Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд, исклучиво се користат за потребите на станбената зграда или на сопствениците на посебните делови кои ги собрале средствата во овие фондови. Управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) е должен да отвори посебни сметки за средствата од фондот за редовно одржување и од резервниот фонд најдоцна во рок од 30 дена од денот на назначувањето.

Што се однесува до резервниот фонд, висината на износот за посебните делови во ре-





резервниот фонд, неговата најниска вредност, како и видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, треба да се пропишат од страна на министерот за транспорт и врски, на предлог на Регулаторната комисија за домување, во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата. Собствениците на посебните делови во станбена зграда што е постара од 15 години, во планот за одржување можат да утврдат повисок износ на месечната уплата во резервниот фонд во однос на пресметаната вредност на работите за одржување и планот за одржување.

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

Со паричните средства на резервниот фонд располага управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) во согласност со Законот за домување и одлуките на собирот на сопствениците.

Средствата од резервниот фонд можат да се користат само за трошоците за одржување и за потребните подобрувања предвидени во планот за одржување и за нужните работи на одржувањето. Под нужни работи на одржување се подразбираат работите на одржување кои не се предвидени

ни во планот за одржување и кои не би било разумно да се одложуваат, бидејќи нивното неизвршување би значело значително влошување на условите за престој за сите или за некои одделни делови на повеќестанбената зграда или, пак, поради неизвршување би можела да настане поголема штета на одделните делови на станбената зграда, односно на трети лица.

Ако сопственикот не го уплатува својот дел во резервниот фонд, управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици)



цата на сопственици) писмено го повикува да го стори тоа. Доколку сопственикот не го плати својот дел во рок од 30 дена од денот на приемот на повикот, управителот (односно претседателот на заедницата на сопственици) е должен да поведе постапка за наплата на долгот пред надлежниот суд и истовремено го известува овластениот инспектор за домување на општината. Сопствениците на посебните делови не можат да бараат враќање на износите уплатени во резервниот фонд.



4.5. Кој го врши управувањето?

Новиот Закон за домување предвидува дека управувањето може да го врши заедницата на сопственици или управител за вршење на дејностите на управувањето, врз основа на одлука на собир на сопственици. Притоа, сопствениците на посебните делови на зградата се слободни да изберат еден од овие начини на управување со станбената зграда, преку одлука на собирот на сопственици, во зависност од нивните желби, потреби и цели, но и од личниот ангажман на сопствениците на посебните делови на станбената зграда. Сепак, постои едно ограничување. Имено, управувањето може да му се додели на управител само ако во станбената зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови.

Изборот на еден од овие два начина на управување, почитувајќи го законското ограничување, го вршат сопствениците на посебните делови преку одлука на собирот на сопственици што ја донеле повеќе од половината од сопствениците на посебните делови на станбената зграда.

4.6. Кој може да биде управител и кои се неговите права и обврски?

Управителот за вршење на дејностите на управување со станбената зграда треба да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување. Регулаторната комисија ја основа Собранието на Република Македонија, на предлог на Владата на Република Македонија. Регулаторната комисија е составена од претседател и четири члена, со

мадат од пет години, со право на реизбор на уште еден мандат.

Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда може да добие правно или физичко лице ако ги исполнува следниве услови:

- 1) да е регистриран во Централниот регистар на Република Македонија за вршење на дејности на управување и да има најмалку пет вработени лица, од кои двајца со високо образование (дипломиран правник и дипломиран економист) и три лица со најмалку средна стручна подготовка.
- 2)

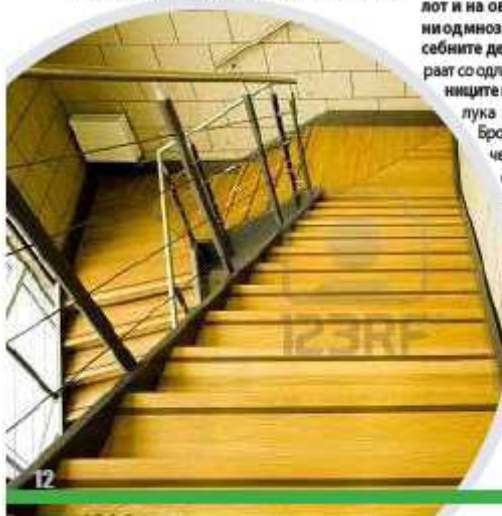
Лиценцата се издава со рок на важење од пет години. За издавање на лиценцата се плаќа надомест во износ од 150 евра во денарска противвредност. Притоа, не станува збор за надомест што треба да го платат сопствениците на посебните делови на зградата, туку лицето што бара да му се издаде лиценца за управител. Начинот на издавање и одземање на лиценцата, како и формата и содржината на обра-

зецот на лиценцата, се уредени со Правилникот за начинот на издавање и одземање на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, како и формата и содржината на образецот на лиценцата, објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 153/09.

Доколку сопствениците на посебните делови на зградата одлучат да го користат овој начин на управување со станбените згради, не е потребно тие да утврдуваат дали се исполнети предвидените услови за вршење на дејноста управител, туку само дали физичкото или правното лице управител ја има потребната лиценца.

Односите меѓу сопствениците и управителот се уредуваат со т.н. договор за вршење на управувачки услуги. Предмет на овој договор е уредувањето на меѓусебните права и обврски помеѓу сопствениците на посебните делови на зградата и управителот. Договорот за вршење на управувачки услуги се смета за склучен кога е потпишан од страна на управителот и на овластените претставници избрани од мнозинството на сопствениците на посебните делови. Овие претставници се избираат со одлука донесена на собир на сопствениците на станбената зграда кои донеле одлука за определување на управител.

Бројот на претставниците не е ограничен, меѓутоа, договорот треба да го склучат претставниците, а не сите сопственици на посебните делови на зградата. Доколку договорот за вршење управувачки услуги е склучен на ваков начин, тој има дејство и спрема сопствениците кои не го потпишале договорот или гласале против именувањето на овластените претставници за склучување на договорот, како и врз сите правни следбеници на сопствениците на посебните делови.





Договорот за вршење на управувачки услуги задолжително содржи:

- 1) податоци за договорните страни;
- 2) податоци за објектот;
- 3) права и обврски на управителот;
- 4) месечен надомест што му припаѓа на управителот за вршење на услуги и рок на исплатата;
- 5) период за кој е сключен договорот;
- 6) ден на почеток на важење на договорот;
- 7) потпис на договорните страни и
- 8) датум и место на сключување на договорот.

Управителот не е должен сите работи поврзани со управувањето на станбената зграда да ги врши лично. Оттаму, за извршување на одделни работи што припаѓаат во делокругот на управувачки работи, управителот може да сключи договор со трето лице. Практично, управителот му дава полномошно на ова трето лице за извршување на доделената работа на управување со станбената зграда. За постапувањето на третото лице одговара управителот како самиот да ја извршил работата.

Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги. Управителот ги има следниве права и обврски:

- 1) ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
- 2) се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
- 3) ги застапува сопствениците на посебните делови во работите на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно тужба за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел;
- 4) ги застапува сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и

во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;

- 5) подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
- 6) подготвува пресметка на трошоците за управувањето со станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;
- 7) ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите сключени со трети лица;
- 8) ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки;
- 9) изготвува годишен извештај за управувањето со објектот;
- 10) стопанисува со резервниот фонд во согласност со одредбите од Законот за домување;
- 11) врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и
- 12) треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хенџејп во станбениот објект.

Исто така, во споровите против обезбедувачот и изведувачите на работи поради делумно и нецелосно исполнување на обврските на обезбедувачи или изведувачи на работите на управување на станбената зграда, односно поради штетата причинета на заедничките делови на станбената зграда, управителот може да поднесе тужба против обезбедувачот, изведувачот или третото лице-причинител на штетата и во свое име.

ЗЕМЛЈА

Мошне е битно да се подвлече дека наведените права и обврски на управителот не смеат да се исклучат или ограничат со договор за заемни односи и со договор за вршење на управувачки услуги или други правни дела. Инаку, управителот може да има и други овластувања утврдени со Законот за домување и со договорот за вршење на управувачки услуги.

При оспукувањето на правни дела со трети лица, управителот се појавува во

име и за сметка на сопствениците на посебните делови и нив ги застапува, освен ако со Законот за домување или со договорот за извршување на услуги за управување не е предвидено поинаку. Управителот е должен при потпишувањето на правните дела до обезбедувањето на услугите да достави список на сопствениците на станови и/или деловни простории со име и презиме, адреса, број на станот, големина на станот и други податоци неопходни за извршување на услугите на давателот и поделбата на трошоците меѓу сопствениците.

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

Исто така, битно е да се спомене дека со договорот за вршење на управувачки услуги може да се утврди дека определен договор со трето лице управителот е должен да го склучи со избирање на понуди од определен број понудувачи. Изборот на најповолна понуда го вршат заедно управителот и надзорниот одбор или претставници на сопствениците на посебните делови кои за таа цел ги именуваат собирот на сопственици.



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

Исто така, на барање на сопственикот на посебен дел, управителот е должен да му издаде потврда за состојбата на неплатените обврски.

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

Кога управителот во рамките на вршењето на управувачките услуги склучува договори со трети лица во однос на функционирањето и

одржувањето на станбената зграда, тој е одговорен пред сопствениците на посебните делови за изборот на третото лице. Управителот може и сам да изврши определени работи во однос на функционирањето и одржувањето на станбената зграда, но само во случај ако така е предвидено во договорот за вршење на управувачки услуги и ако ги исполнува условите за вршење на тие работи. Со договорот за вршење на управувачки услуги може да се утврди дека пред склучувањето на договор со трето лице управителот е должен предлогот на договорот да им го испрати за согласност на сопствениците на посебните делови или на надзорниот одбор.

Иако управителот дејствува во име и за сметка на сопствениците на посебните делови на зградата, тој при склучување на договори со трети лица во однос на управувањето со станбената зграда не смее да договори солидарна одговорност на сопствениците на посебните делови за исполнувањето на обврските. Евенгуалната ваква одредба од договорот нема правно дејство спрема сопствениците на посебните делови на кои се однесува извршувањето на работата или давањето на договорената услуга. Во тој случај, за исполнување на обврските на сопствениците на посебните делови, кон третото лице солидарно одговара управителот.

Управителот е должен без одлагање да ги исполни достасаните парични обврски кон трети лица од договорите во врска со управувањето со станбената зграда според динамиката на примените уплати од секој одделен сопственик. Ако обврските спрема трети лица не се исполнети во целост од сите сопственици на посебните делови, на барање на третото лице, управителот е должен во рок од три дена од приемот на писменото барање да му достави податоци за сопственикот кој не го исполнил делот од својата обврска, неговата адреса и други податоци потребни за поднесување на тужба.

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

Договорот за вршење на управувачки услуги може да престане на три начина. Првиот ги опфаќа ситуациите кога управителот не ги врши своите обврски или не ги врши совесно, вториот ги опфаќа ситуациите кога договорот се раскинува по волја било на сопствениците на посебните делови, било по волја на самиот управител, додека третиот ја опфаќа ситуацијата на истек на рокот за кој е склучен договорот.

Што се однесува до првиот начин, доколку управителот не ги исполнува обврските од договорот за вршење на управувачки услуги, односно не постапува со внимание на добар домаќин, сопствениците на посебните делови на најмалку една половина од посебните делови можат да го раскинат договорот со управителот, а управителот одговара и за штетата што со своето работење ќе ја причини на зградата или на посебен дел од зградата според општите правила за надомест на штета. Овие општи правила се уредени во Законот за облигационите односи.

Што се однесува до вториот начин, сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за управувачки услуги со претходно доставување на известување до управителот за донесената одлука за раскинување на договорот. Рокот за раскинување (т.н. отказан рок) на договорот не може да биде пократок од три месеца, а започнува да тече од денот на доставувањето на одлуката за раскинување. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител. Ако управителот постапува спротивно на законот или на договорот за вршење на управувачки услуги, а надлежен орган на инспекцијата или орган на кривично гонење повел постапка



против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказан рок. Одлуката за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги е донесена кога за неа гласале повеќе од половината од сопствениците на посебните делови.

Во рамките на вториот начин на раскинување на договорот за управувачки услуги, управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачките услуги со писмен отказ, со отказан рок во траење од најмалку три месеца. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на соборот на сопствениците или на надзорниот одбор.

Што се однесува до третиот начин на престанување на договорот за управувачки услуги, овој договор престанува да важи кога ќе изминат времето за кое договорот е сключен.

Без оглед на тоа на кој начин престанал да важи договорот за управувачки услуги, било поради некој од начините за негово раскинување или поради истек на договорот, управителот е должен, на денот на престанувањето на договорот за вршење на управувачки услуги да изготви завршен извештај и завршна сметка. Средствата евидентирани на сметката на денот на престанувањето на договорот управителот е должен да ги пренесе на сметката што за станбената зграда ја отворил новиот управител во рок од осум дена.

4.6. Што кога управувањето го врши заедницата на сопственици?

Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање на заедница на сопственици. Заедницата на сопственици има својство на правно лице за управување со станбената зграда. Оваа одлука може да се донесе само со согласност на мнозинството сопственици на посебните делови. Притоа не е битно дали мнозинството сопстве-

ници на посебните делови поседува помал или поголем дел од просторот на станбената зграда во однос на сопствениците на посебните делови што се изјасниле против формирањето на заедницата на сопственици.

Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици.

Статутот на заедницата на сопственици на посебните делови задолжително содржи:

- 1) име и седиште на заедницата на сопственици. Името на заедницата како правно лице е „Заедница на сопственици“ со адреса на станбената зграда, додека седиштето на заедницата на сопственици е адресата на станбената зграда;
- 2) име и адреса на сопствениците на посебните делови - членови на заедницата;
- 3) податок од уписот во катастарот на недвижности;
- 4) начин на одлучување на заедницата на сопственици;
- 5) начин на именување на претседател и негови овластувања;
- 6) име или фирма и престојувалиште или седиште на претседателот и
- 7) начин на исполнување на обврските на членовите на заедницата.

Заедницата на сопственици има својство на правно лице. Со ова својство заедницата на сопственици се стекнува со запишувањето во Централниот регистар на Република Македонија. За формирање на заедница на сопственици треба да се поднесе пријава до Централниот регистар на Република Македонија. Кон пријавата за запишување во Централниот регистар на Република Македонија се приложуваат:

- 1) одлука за основање;
- 2) статут на заедницата на сопственици;

- 3) други исправни во согласност со прописите за упис во Централниот регистар на Република Македонија и
- 4) документ за назначување на претседател на заедницата на сопственици.

Во Централниот регистар на Република Македонија се запишуваат и сите промени што се однесуваат на заедницата на сопственици. Секоја промена на членовите на заедницата на сопственици треба да се внесе во статутот на заедницата и да се достави до Централниот регистар на Република Македонија, најдоцна во рок од шест месеци од настанувањето на промената.

Заедницата на сопственици има право да склучува само договори за работи на управување со станбената зграда и не може да врши друга дејност. Доколку заедницата на сопственици склучи договор што не е поврзан со управувањето со станбената зграда, тој договор е ништовен (не произведува правни последици).

Заедницата на сопственици во правниот промет ја застапува претседателот. Тоа значи дека сите договори поврзани со управувањето со станбената зграда ги склучува претседателот на заедницата на сопственици. Обемот на неговите овластувања и неговата одговорност се исти како и оние на управителот на станбената зграда.

Претседателот на заедницата на сопственици може да ги презема сите работи што се однесуваат на управувањето со станбената зграда. Овие работи претседателот ги врши во име и за сметка на заедницата на сопственици.

Собирот на сопственици, пак, е орган на уп-

равување во заедницата на сопственици, па управителот одговара за својата работа пред собирот на сопственици на посебните делови на станбената зграда. Членови на собирот на сопственици се сите сопственици, односно корисниците на посебните делови од станбената зграда. Имено, ако, на пр., станот е даден под закуп, член на собирот на сопственици нема да биде сопственикот на станот туку неговиот закупец.

Заедницата на сопственици, бидејќи е правно лице, има свој имот. Имотот на заедницата на сопственици е составен од парични средства на сметка што ги уплатуваат членовите врз основа на управувањето со станбената зграда и уплатите во резервниот фонд. Во секој случај, заедницата на сопственици е должна да води одвоена сметководствена евиденција за трошоците на управувањето и за средствата од резервниот фонд.

Имотот на заедницата на сопственици се формира на тој начин што членовите на заедницата на сопственици се должни месечно да го плаќаат на заедницата на сопственици секој својот дел од трошоците за управување и за резервниот фонд. Делот што треба да го плаќа секој член на заедницата на сопственици одговара на големината на неговиот сопственички дел. Така, сопственикот или корисникот чијшто стан има поголема квадратура е должен да плаќа поголем дел од средствата од сопственикот или корисникот на стан со помала квадратура. Сепак, со договорот за заеми



односи може да се утврди и поинаков удел на членовите на заедницата на сопственици во месечните плаќања.

Иако заедницата на сопствениците е правно лице, многу е битно да се има предвид дека за обврските на заедницата на сопственици кон трети лица, кои се однесуваат на работите околу управувањето, солидарно се одговорни сите членови на заедницата.

Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок, усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови на заедницата што се сопственици на посебните делови и со бришење во Централниот регистар на Република Македонија. Значи, одлуката за престанок на заедницата на сопственици се носи со согласност на сите сопственици на посебните делови на станбената зграда, за разлика од одлуката за нејзино основање што се носи со одлука на мнозинството сопственици на посебните делови на станбената зграда. Корисниците на посебните делови на станбената зграда, како што се, на пр., закупците, немаат право да учествуваат во одлучувањето за основањето или престанокот на заедницата на сопственици, туку само во нејзиното управување (преку собирот на сопственици). По престанокот на заедницата, сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат според големината на нивните посебни делови.

5. Што кажа Законот за домување не се почитува од страна на управителот или заедницата на сопственици?

Глоба во износ од 700 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на правното лице управител, односно заедница на сопственици, ако:

- 1) не достави предлог за извршување на одлуката на судот донесена во вонпарнична постапка во рокот со работите околу управувањето на станбената зграда, кога оваа одлука не е извршена во рок од 30 дена од денот на нејзината извршеност, во рок од 15 дена;
- 2) не ги извршува со закон пропишаните обврски;
- 3) не ги извршува со закон пропишаните обврски за тековно одржување на станбената зграда;
- 4) постапува спротивно на утврдената обврска дека определен договор со трето лице управителот може да го склучи само со прибирање на понуди од определен број понудувачи;
- 5) постапува спротивно на со закон утврдените обврски во случај на престанок на правото на управување;
- 6) не доставува редовни извештаи до собирот на сопственици;
- 7) не овозможи увид во договор склучен со трети лица;
- 8) не му издава пресметка за трошоците на секој сопственик или во пресметката за трошоци не го прикаже одделно секој трошок на работење и одржување;





- 9) не издаде потврда за неплатените обврски на барање на сопственикот на посебниот дел на зградата;
 - 10) не ги врши законските обврски пропишани во врска со фондот за редовно одржување и резервниот фонд;
 - 11) не обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат книговодствено, одвоено од неговиот имот;
 - 12) не води одвоена книговодствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик;
 - 13) не постапува во согласност со законските одредби во случај кога сопственикот на сопствениот дел не ги исполнува своите обврски спрема резервниот фонд;
 - 14) не ги исполнува обврските спрема трети лица и
 - 15) не води единствена сметководствено-книговодствена евиденција за трошоците на управување и средствата од резервниот фонд.
- Глоба во износ од 400 евра во денарска противвредност за наведените прекршоци ќе му се изрече и на одговорното лице во правното лице.
- Глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност за наведените прекршоци ќе му се изрече на физичкото лице управител.

6. Што кога сопствениците на посебните делови на станбената зграда не го почитуваат Законот за домување?

- Глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда, односно закуподавач, ако:
- 1) не донесе план за одржување на станбената зграда;

- 2) не определи управител или не регистрира заедница на сопственици;
- 3) редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за одржување или други видови надоместоци;
- 4) не плаќа месечно трошоци за управување и уплати во резервниот фонд;
- 5) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп;
- 6) договорот за закуп или договорот за подзакуп не ги склучи во писмена форма и не ги завери кај нотар;
- 7) не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба во општината.

БИТНА ЗАБЕЛЕШКА:
Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици, до определувањето на управител или регистрацијата на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според Законот за домување спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.

ПОТРОШУВАЧИ

МОЖЕТЕ ДА СЕ ОБРАТИТЕ ДО:

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА

Ул. „Водњанска“ бб. П.факс 150, 1000 Скопје
Советодавно биро - Скопје, тел. 02/3212-440; тел./факс: 02/3179-592
www.opm.org.mk e-mail: opm@opm.org.mk

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ БИТОЛА

Ул. „Браќа Мингови“ бр. 5, 7000 Битола
тел./факс: 047/228 246

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ ШТИП

Ул. „Васил Главинов“ бб, 2000 Штип
тел./факс: 032/385 592, моб.070 384 677

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ ОХРИД

„Трговски Центар - Амам, бр.218/1, II кат, 6000 Охрид
тел./факс: 046/523 348

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ КОЧАНИ

ул. Раде Кратовче бр.1, 2300 Кочани
тел./факс: 033/274 013.лок. 104

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ ТЕТОВО

Ул. ЈНА, Општина Тетово, 1200 Тетово
тел./факс: 044/356 630

Брошурата „Водич за управување со станбените згради“ е изработена од страна на Организацијата на потрошувачите на Македонија во консултација со



Министерството за транспорт и врски.

„Оваа брошура беше осозможена во рамките на програмата CIVICA Mobilitas - имплементирана од ЦИРА и финансионо поддржана од SDC. Овде наведените мислења се мислењата на авторите и не ги рефлектираат мислењата на ЦИРА и SDC.“



Центар за
ИНСТИТУЦИОНАЛЕН
РАЗВОЈ - ЦИРА



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC

6.3 ПРИЛОЗИ

Примери на правни акти за настанување на етажна сопственост

1. Предговор за продажба на стан (деловна просторија) во градба

Склучен на ден _____ година меѓу:

1. _____ (во натамошниот текст:продавач) и
2. _____ (во натамошниот текст :купувач)

1-Со овој Преддоговор продавачот и купувачот преземаат обврска да склучат договор за продажба на стан (деловна просторија) во гр._____,КО _____,КП_____,во населба_____,во објектот-повеќестамбена зграда во изградба_____,кат_____,стан_____,(деловна просторија)бр._____,подрум бр_____,гаража бр_____,паркинг место бр_____,спред одобрение за градба бр._____ од _____ година издадено на име на продавачот,од страна на Министерство за _____,подрачна единица во гр_____.

Површината на станот (деловната просторија) од став 1 изнесува:_____(да се опише подробно спрема составните делови на станот (деловната просторија)и придружните објекти (балкони,лоџии,гаражи,подруми,и сл.).

Површината означена во претходниот став е површина според проектот,а изградената површина ќе биде утврдена со договорот за продажба,според имотниот лист,издаден од ДЗГП-Одделение за пример и катастар во гр._____.

2-Договорните страни се согласни Договорот за продажба да го склучат по добивање на одобрение за употреба на објектот и запишување на недвижноста во Катастарот на недвижностите доколку таков е устроен.

3-Цената на недвижноста што е предмет на на овој преддоговор изнесува вкупно:_____ЕУР,во денарска противвредност пресметана според средниот курс на Народна банка на Македонија на денот на плаќањето,со тоа што тоа конечниот износ на цената ќе биде пресметан според изградената површина по м2 на составните делови на станот (деловна просторија),и тоа како следува:....(да се означат посебно цената по м2 стан (деловна просторија) балкони ,лоџии,подруми,гаража и сл.).

Во цената не е пресметан данокот на додадена вредност,кој го плаќа купувачот според пресметката и задолжението од даночните органи.

Даноците и другите трошоци од овој преддоговор и од Договорот за продажба ,паѓаат на товар на купувачот.

4-На име исплата на купопродажна цена,што е претходно означена,купувачот плаќа аванси и тоа како следува...(да се опише колкави износи и во кој временски период,сообразно со фазата на градбата плаќа купувачот).

Конечниот износ на купопродажната цена што ќе биде утврден според елементите содржани во чл.3 од овој договор,купувачот ќе ги плати на следниот начин:_____(да се опише како и во кои рокови,особено ако се плаќа на рати,во подолг рок на време).

5-Странките се согласни во Договорот за продажба да биде содржана клаузула,според која продавачот ќе биде областен, и без присуство на купувачот,да побара да биде запишано заложно право-хипотека од прв ред со извршена клаузула врз недвижноста што е предмет на овој преддоговор,во полза на продавачот ,а заради надмирување на износите од купопродажната цена чие плаќање ќе биде одложено според одредбите од преддоговорот и договорот.

6-Продавачот се обврзува објектот во градба,во кој се наоѓа недвижноста што е предмет на овој преддоговор,да го изгради и предаде во употреба најдоцна до _____ година.

7-Примопредавањето на недвижноста што е предмет на овој преддоговор ќе се изврши записнички најдоцна во рок од 15дена по склучувањето на Договорот.

На повик на продавачот купувачот е должен во рок од 8 дена од приемот на известувањето заради склучување на договорот,односно за примопредавање на недвижноста,да се јави кај продавачот во спротивно,сите трошоци и други штети на недвижноста и штети спрема трети лица,настанати поради тоа,паѓаат на товар на купувачот.

8-Овој предлог е склучен во _____ примероци ,од кои за купувачот се _____ примероци.

Купувач,

Продавач,

2.Предлог на сопственик на стан за поправка и преправка на повеќестамбена зграда

До Основниот суд

Предлагачи: 1. _____
2. _____
3. _____

и др. сопственици на становите бр.1,2,3 итн.
во станбената зграда на ул. _____ бр. _____ во гр. _____

Противници: 1. _____
2. _____
3. _____

Предмет: Утврдување потреба од поправки и преправки на станбена зграда и утврдување висината на трошоците за секој сопственик

Предлог

Странките: предлагачите и противниците се сопственици на станови во зграда со повеќе станови, на ул. _____ бр. _____ гр. _____ и тоа секој на оној стан што е означен кон неговото име погоре. Зградата има рамен кров кој во последните години почнува да прокиснува, па кога врне дожд и кога снегот се топи, на предлагачите кои имаат станови на последниот кат од зградата им тече вода во становите.

Доказ: Увид на самото место со вешто лице.

Предлагачите им испратија на противниците писмено барање со предлог на договор за поправака и преправка на зграда, со повеќе алтернативи, со тоа што би санирал постоечки кров, или да се изгради кос кров кој би преставувал трајно решение. Меѓутоа никој од противниците не даде согласност за такви поправки и преправки на зградата.

Доказ: Понуда за договор испратен до противниците.

Поради тоа, предлагачите го поднесуваат овој предлог до судот, согласно со член 110 од Законот за сопственост и други стварни права со барање судот да одлучи за тоа какви поправки и преправки да се извршат на кровот на зградата, од алтернативите што ги нудат предлагачите, односно што ќе ги понудат противниците и за размерот на трошоци што секој етажен сопственик треба да го сноси во поправката, односно преправките, водејќи сметка и за тоа на кои посебни делови и во која мера во прв ред им се потребни поправките, односно преправките што треба да се извршат.

Предлагачи: 1. _____
2. _____
3. _____

ИТН.



Обрасците за овие договори се користени од Правник бр. 127/ноември 2002

3. Договор меѓу етажните сопственици за надградба на зграда

Склучен на ден ----- година, меѓу етажните сопственици во зградата на ул.-----бр.--
----- во-----, и инвеститорите на надградбата и тоа:

- 1.----- сопственик на стан бр.-----
 - 2.-----сопственик на деловна просторија број -----
 - 3.-----сопственик на стан бр.-----итн.
- и инвеститори на надградбата и тоа: 1-----.2-----3----- итн.

1. Со овој договор етажните сопственици во зградата на ул----- бр.----, во ----- и инвеститорите на надградбата, се согласуваат да изградат наместо сегашниот рамен кров (кровна конструкција), да се изгради уште еден (два и тн.) спрата со кровна конструкција, според одобриениот проект бр.----- од----- година изработен од проектантот-----, и останатата техничка и градежна документација, како и одобриението за градење, издадено под број----- од -----година, од страна на -----.

2. Проектираните станови и кровната конструкција, на своја сметка ќе ги изградат следните лица:1-----2-----3-----итн. (инвеститори на надградбата) кои се исто така потписници на овој договор, и кои со посебен договор склучен меѓу нив ќе извршат распоред на новоизградените станови меѓу себе, и на износите потребни за изведување на градежни работи согласно овој договор.

Лицата наведени во претходниот став ќе склучат договор во свое име и за своја сметка со изведувачот на работите, за градежните и други работи, за изведување на надградбата според овој договор.

3. Во договорот за изведување на работите ќе се стави одредба дека со изведувањето на работите ќе се отпочне најдоцна на ден ____год., и дека работите ќе се завршат во рок од ____месеци и дека изведувачот на работите е должен да се придржува кон динамиката на работите, особено во врска со исклучувањето и приклучувањето на постојните станови и деловни простории во електричната енергија, вода, канализација, топлификација, телефон и други комуналии, како и во одстранување на остатоците од градежните материјали, шутот и други одпадоци од работењето.

4. Секој етажен сопственик е должен самостојно да превзема мерки за извршување од овој договор, и од договорот за изведување на работите, спрема инвеститорите на градбата и спрема изведувачот на работите, за одстранување на интервенциите на заедничките простории, и во сопствениот стан, и за одстранување на последиците од градбата, што се надвор од одобриениот проект.

5. Во договорот за изведување на работите ќе се предвиди договорна казна во износ од ____% (промили) за секој ден задоцнување но најмногу ____%(проценти) од вкупната вредност на работите, со изведување на работите и нивно предавање, со тоа што секој етажен сопственик е овластен во име на сите нив, да изјави дека го задржува правото на договорна казна, а наплатената договорна казна ќе се распореди на сите лица што го отпишуваат овој договор, според следните критериуми..(да се наведе како).

6. Во договорот за изведување на работите ќе се предвиди дека секој етажен сопственик е овластен да поведе судска или друга постапка спрема изведувачот на работите за повреда на било која обврска од договорот за изведување на работите, а кој се однесуваат на цела зграда, и тоа без посебно полномошно од кој и да е етажен сопственик.

7. Во договорот за изведување на работите, ќе се стави и одредба дека изведувачот на работите ги прифаќа во целост обврските од овој договор, од кој примерок ќе му биде доставен. Во таа смисла, и единствена во таа цел, договорот за изведување на работите ќе го одобри со свој потпис секој етажен сопственик, откако ќе биде запознат со своите одредби.

8. На име надомест за користење на зградата како основа, и на постојаните инсталации и уреди, инвеститорите на надградбата, се обврзуваат солидарно, да му исплатат на секој етажен сопственик износ, и тоа: _____ (да се опише износот, или критериумите според кој тој ќе се определи).

Овие износи, инвеститорите на надградбата се должни да ги платат најдоцна на денот на отпочнувањето на подготвителните работи за изведување на надградбата.

9. На заедничките делови од зградата, постојни и новоизградени, етажните сопственици и инвеститорите од надградбата, стекнуваат право на заедничка сопственост, согласно соодветните законски прописи.

10. Овој договор не може да се раскине по кој и да е основ, но доколку во рок од _____ месеци, не се склучи договор за изведување на работите, за да остане во сила, потребно е секој етажен сопственик и инвеститор на надградбата, договорот да го потпише повторно.

11. Овој договор ќе биде потпишан на состанокот на етажните сопственици и инвеститорите на надградбата. Етажниот сопственик кој не е присутен на потпишувањето, својот потпис ќе го стави во присуство на тројца други потписници.

За стан или деловна просторија што се во заедничка сопственост, договорот ќе го потпишат сите сопственици.

12. Ако изведувачот на работите бара потписите на овој договор да бидат заверени, секој потписник е должен, својот потпис, на примерокот за изведувачот на работите, да го завери кај надлежниот орган.

13. За непостапувањето на одредбите од овој договор, секој потписник е должен на другите да им ја надомести причинатата штета.

14. Овој договор е составен во потребниот број примероци и тоа за секој потписник по еден и _____ примероци за инвеститорите на надградбата.

15. Овој договор влегува во сила со денот кога ќе биде потпишан од мнозинството етажни сопственици и инвеститорите на надградбата.

Етажни сопственици:

1. _____

2. _____

3. _____

ИТН.

Инвеститори на градбата:

1. _____

2. _____

3. _____

ИТН.

4.Тужба од Куќниот совет за присилна наплата за тековното и инвестиционо одржување на зградата

До
Основниот суд _____

Тужител: Куќниот совет на стамбената зграда на ул. _____ бр. ____ во гр. _____ застапуван од адвокат _____ од _____

Тужен: _____ од _____ со стан на ул. _____ бр. _____
Побарување за надоместоци за тековно и инвестиционо одржување на зграда

Вредност: _____ денари

Тужениот е сопственик на стан бр. _____ во стамбена зграда на ул. _____ бр. _____ во гр. _____ кој стан е со површина од _____ м²

Доказ: Имотен лист бр. _____ издаден од РГУ-одделение за пример и катастер во гр. _____.

Тужителот Куќниот совет на стамбена зграда на ул. _____ бр. _____ во гр. _____ е избран на состанокот на сопствениците на становите во зградата на ден _____ година, со прецедател _____, и како таков има својство на правно лице во смисла на чл.42

Доказ: Записник за избор на Куќниот совет.

Куќниот совет, на својот состанок од _____ година, ја утврди висината на неопходните трошоци за редовно тековно одржување на зградата, заедничките простории и уреди сразмерно со вредноста на посебниот дел на секој етажен сопственик според вкупната вредност на целата зграда.

Доказ: Одлука на Куќниот совет од _____ година.

Покрај тоа, врз основа на договорот со Сервисот за одржување на лифтови, потрошени се _____ денари за инвестиционо одржување, со кои се обновени инсталациите на лифтот, а потребата а тоа инвестиционо одржување ни беше наложена со решение на инспекцијата за лифтови.

Со одлука на Куќниот совет од _____ година, одлучено е трошоците за инвестиционо одржување на зградата, сопствениците на становите да ги сносат сразмерно како и претходно, а во вонпарична постапка, Основниот суд _____, со решение Впс. бр. _____/____ од _____ год. тоа го прифати.

Доказ: 1. Договор и фактура бр. од _____ година за поправка на лифтот.

2. Одлука на Куќниот совет од _____ година за учество на сопствениците на становите во трошоците

за инвестиционо одржување,

3. Решение ВПС бр. _____/____ година на Основниот суд _____.

Тужениот како сопственик на станот бр. не ги плати трошоците за тековното одржување на зградата за _____ месеци наназад од поднесувањето на тужбата, што изнесува вкупно _____ денари.

Доказ: Фотокопија од признаниците што требаше да му се вратат при плаќањето.

Тужениот одбива да го плати сразмерниот износ од трошоците за инвестиционо одржување, во дел од _____% што изнесува _____ денари.

Доказ:Проценка за сразмерната вредност на секој посебен дел според вкупната вредност на зградата.

Според тоа, тужениот му должи на Куќниот совет износ од _____ денари на име трошоци за тековно одржување, и _____ денари на име трошоци за инвестиционо одржување на зградата, и затезна камата од втасаноста на секој износ, спрема датите означени во приложените докази.

Според тоа, тужениот му должи на Куќниот совет износ од _____ денари на име трошоци за тековно одржување, и _____ денари на име трошоци за инвестиционо одржување на зградата, и затезна камата од втистаноста на секој износ, спрема датите означени во приложените докази.

Поради тоа, му предлагаме на судот, врз основа на одржаната расправа, или врз основа на изостанок на тужениот, да ја донесе следната

Персуда

Се усвојува тужбеното барање.

Се задолжува тужениот да му плати на тужителот износ од _____ денари на име трошоци за тековно одржување и износ од _____ денари на име трошоци за инвестиционо одржување на зградата на ул. _____ бр. _____

во град _____ со законска затезна камата, сметано и тоа:

-на износ од _____ денари, од _____ година од исплатата

-на износ од _____ денари, од _____ година од исплатата, итн.

како и трошоците по спорот според трошковникот, сето тоа во рок од 15 дена од приемот на пресудата.

За тужителот - Куќен совет

полномошник адвокат _____



Обрасците за овие договори се користени од Правник бр. 127/ноември 2002

5. ПРИЛОЗИ ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ЗАЕДНИЦА НА СТАНАРИ

Врз основа на глава V член 54 од Законот за домување(сл.весник на РМ бр.99 од 05.08.2009) и Записникот од одржаниот собир на ден ____ . ____ година од страна на сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ бр. _____ општина _____ град беше донесена следната

О Д Л У К А

За формирање на заедница на сопственици

Член 1

Сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ бр. _____ општина _____ град . донесоа Одлука за формирање на **Заедница на сопственици** на посебните делови на зградата на ул. _____ бр. _____ општина _____ град . Заедницата на сопственици ќе има својство на правно лице со тоа што ќе се запиши во Централниот регистар на Република Македонија.

Член 2

Оваа Одлука стапува во сила со денот на донесувањето.

Претседател

(име и презиме)

Записничар

(име и презиме)

Скопје ____ . ____ . ____

Врз основа на глава V член 59 од Законот за домување(сл.весник на РМ бр.99 од 05.08.2009), станарите на ул..... бр.....општина град ја донесоа следната:

ОДЛУКА

За избор на Претседател на Заедница на сопственици на стамбена зграда на ул..... бр..... општина град

За Претседател на **Заедница на сопственици** на стамбена зграда на ул..... бр..... општинаград е избран со стан на ул.....бр.....општина , државјанин на Република Македонија.

Претседавач

.....

Записничар

.....

Врз основа на глава V член 55 од Законот за домување сл.весник на РМ бр.99 од 05.08.2009), станарите на ул. _____ бр _____ општина _____ град ја донесоа следната:

ОДЛУКА

За усвојување на Статутот на на **Заедница на сопственици** на посебните делови на зградата на ул. _____ бр _____ општина _____ град

Сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ бр _____ општина _____ град **(бр. на гласови)** го усвоија Статутот на **Заедница на сопственици** на посебите делови на зградата на ул. _____ бр _____ општина _____ град

Претседавач
(име и презиме)

Записничар
(име и презиме)

Оверувач
(име и презиме)

Оверувач
(име и презиме)

Скопје ____ . ____ . ____ г.

РЕГИСТРАЦИЈА НА ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ И ПРЕРЕГИСТРАЦИЈА НА КУЌНИ СОВЕТИ

Се известуваат сите сопственици на посебни делови на зграда дека се должни, согласно Законот за домување (“Сл. Весник на Република Македонија” бр. 99/2009 и бр. 57/2010) да извршат запишување на Заедницата на сопственици во Регистарот на други правни лица при Централниот регистар на Република Македонија.

Сопствениците на посебни делови се должни најдоцна во рок од една година од влегувањето во сила на овој закон, односно до 13.08.2010 година да определат управител или регистрираат заедница на сопственици.

За формирање на заедница на сопственици, потребно е претседателот на куќниот совет, односно иницијаторот за регистрирање на заедница на сопственици, преку соопштение и доставени покани до сите сопственици на посебни делови да свика собир на сопственици. На состанокот мора да присуствуваат мнозинство сопственици за да може полноправно да се одлучува и сите донесени одлуки да бидат валидни.

Потребни документи за регистрација на заедница на сопственици

1. Записник од одржаниот собир потпишан од претседавач, записничар и двајца оверувачи;
2. Статут;
3. Одлука за усвојување на статутот на заедница на сопственици;
4. Одлука за избор на претседател на заедница на сопственици;
5. Одлука за формирање на заедница на сопственици;
6. Соопштение (кое претходно било истакнато за закажување на собир на станари);
7. Список на станари (сите станари со име и презиме, своерачен потпис и бр.на имотен лист);
8. ПО-образец;
9. Уплата од 2452,00 денари согласно тарифата на Централен регистар.

С О О П Ш Т Е Н И Е

СЕ ПОВИКУВААТ СОПСТВЕНИЦИТЕ НА ПОСЕБНИТЕ ДЕЛОВИ НА ЗГРАДАТА ОД ВЛЕЗ БРОЈ ___ ДА ПРИСУСТВУВААТ НА СОСТАНОКОТ КОЈ ЌЕ СЕ ОДРЖИ НА __.__.____ ГОДИНА (_____)ВО __.____ ЧАСОТ ВО _____.

НА СОСТАНОКОТ ЌЕ СЕ ДИСКУТИРА ПО СЛЕДНИОТ ДНЕВЕН РЕД:

- 1.ФОРМИРАЊЕ НА ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ*
- 2.ИЗБОР НА ПРЕТСЕДАТЕЛ НА ЗАЕДНИЦАТА НА СОПСТВЕНИЦИ*
- 3.РАЗНО*

ПОРАДИ ВАЖНОСТА НА ПРЕДЛОЖЕНИОТ ДНЕВЕН РЕД СЕ МОЛАТ СОПСТВЕНИЦИТЕ НА ПОСЕБНИТЕ ДЕЛОВИ ДА ПРИСУСТВУВААТ НА СОСТАНОКОТ.

ВИ БЛАГОДАРИМЕ

СПИСОК НА СОПСТВЕНИЦИ НА ПОСЕБНИТЕ ДЕЛОВИ НА ЗГРАДАТА

(кои биле присутни на собирот и позитивно се изјасниле за
формирање на Заедница на сопственици, како и за избор на
лицето (име и презиме) за Претседател на истата)

од ул. _____ бр. _____ општина _____ Град.

Р.бр	Сопственик (име и презиме)	Потпис
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		

Врз основа на глава V член 54,55 од Законот за домување(сл.весник на РМ бр.99 од 05.08.2009) станарите на ул----- бр-- општина ---- град на ден-----
- година донесоа

СТАТУТ

*На Заедница на сопственици на станбена зграда на ул----- бр.—
општина----- град*

ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Заедница на сопственици на станбена зградата на ул.----- бр.--- општина----- град во (понатамошниот текст ЗС-----) е формирана заради остварување на правата и обврските на сопствениците на стан во станбената зграда според Законот за домување сл.весник на РМ бр.99 од 05.08.2009).

Член 2

ЗС- ----- бр.----- своите права и обврски ќе ги остварува согласно законите што ја содржат проблематиката со домувањето со станбени згради(закон за домување,закон за сопственост,закон за градење и др.)

Член 3

Името на Заедницата е: *Заедница на сопственици на станбена зграда на ул----- бр.-- општина -----град*
Скратен назив е: **ЗС- ----- бр.-- град**

Член 4

Седиштето на Заедницата е на : *на ул.----- бр.--- општина----- град*

Член 5

ЗС- ----- бр.---- град е правно лице со свој печат и штембил.

Член 6

Податоци на членовите на ЗС- ----- бр.--- град односно нивно, име, презиме, адреса и податоци од упис во катастар:

Р.бр. на стан	Сопственик	Адреса	КП	КО	Бр.на имотен лист
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ЗАЕДНИЦАТА И НАЧИН НА НИВНО ОСТВАРУВАЊЕ

Член 7

Членовите на Заедницата на сопственици ЗС- ----- бр.--- град за работите од управување на стамбената зграда одлучуваат со гласови на мнозинството сопственици на посебни делови.

Член 8

Претседател на Заедницата на сопственици се избира со согласност на мнозинството сопственици на посебни делови.

Член 9

Барање за покренување на постапка за разрешување на претседателот можат да побараат најмалку 30% од членовите на заедницата,кои ќе предложат на состанокот на станари да се гласа за разрешување на претседателот.

Член 10

Овластувањата на Претседателот се:

- ги извршува Одлуките донесени на состаноците на ЗС- ----- бр.--- град се грижи за редовно одржување на заедничките делови на зградата;
- ги застапува сопствениците на посебните делови,кои воедно се и сопственици на заедничките делови пред управните органи;
- подготвува план за одржување на стамбената зграда;
- на предлог на членовите определува во кој период од месецот ќе уплаќаат средства за одржување;
- стопанисува со резервниот фонд;
- доставува месечни и годишни извештаи и пресметки;
- прима уплати за редовно одржување и за резервниот фонд;
- други овластувања што ќе му бидат доделени од страна на членовите.

Член 11

Претседател на ЗС- ----- бр.--- град е ----- со стан на ул.----- бр.--- /---- **општина**, државјанин на Република Македонија.

ФИНАНСИРАЊЕ НА ЗАЕДНИЦАТА

Член 12

Висината на надоместокот за редовно одржување на заедничките делови се одредува и изгласува на собирот на ЗС- ----- бр.----- со согласност на мнозинството сопственици на посебните делови.

Член 13

Висината на надоместокот за резервниот фонд се изгласува на собирот на ЗС- ----- бр.-----со согласност на мнозинството сопственици на посебни делови.

Член 14

Секој сопственик на посебен дел,односно член на ЗС- ----- бр.----- е должен да ги плаќа уредно утврдените надоместоци.

Член 15

Доколку некој од сопствениците на посебните делови, односно членовите на ЗС- ----- бр.----- не ги плаќа утврдените надоместоци, претседателот е должен да го предупреди и да му ги каже казнените одредби што произлегуваат од Законот за домување.

Член 16

Ако предупредените сопственици на посебни делови, односно членовите на ЗС- ----- бр.-----, продолжат со неплаќање на надоместоците, Претседателот е должен да ги пријави пред надлежните инспекциски служби или да поведе постапка пред надлежниот суд.

Член 17

Се води одвоена сметководствена евиденција за фондот за редовно одржување и резервниот фонд.

Член 18

Доколку настане штета на заедничките делови што не може да се надомести од средствата за редовно одржување и резервниот фонд, се врши вонредно собирање на средства што ќе ја покријат штетата. Висината на средствата се утврдува на собир на ЗС- ----- бр.----- мнозинство гласови.

КОРИСТЕЊЕ НА ЗАЕДНИЧКИТЕ ПРОСТОРИИ, ЗАЕДНИЧКИ ДЕЛОВИ И ЗЕМЈИШТЕ

Член 19

На собир на ЗС- ----- бр.----- се утврдува куќен ред, кој се гласа со мнозинство гласови. Куќниот ред се однесува на начинот на користење на заедничките делови, простории и земјиште од страна на сопствениците на посебните делови и кон него се придржуваат.

Член 20

Користењето и намената на заедничките делови, заедничките простории и земјиште што им припаѓаат на сопствениците на посебни делови по имотен лист се остваруваат согласно Законот за домување и Законот за сопственост и други стварни права (заедничка сопственост, сосопственост и етажна сопственост).

Член 21

За секоја пренамена или издавање под закуп на заедничките простории, заедничките делови или земјиште потребна е согласност од сите сопственици на посебни делови или членови на ЗС - ----- бр.----- .

ПРЕСТАНОК СО РАБОТА

Член 22

ЗС- ----- бр.----- престанува врз основа на одлука за престанок, усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови-со пствениците на посебните делови и со бришењето во Централниот регистар на Р.Македонија.

Член 23

По престанок на ЗС- ----- бр.----- сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат согласно со големината на нивните посебни делови.

Член 24

Статутот стапува во сила со денот на неговото донесување.

Претседател

Град, ____ . ____ . __ год.

7. ЗАКУП - И ШТО МОЖЕ ВИЕ ДА НАПРАВИТЕ

7.1 ПРАВА И ОБВРСКИ НА ЗАКУПЕЦОТ И ЗАКУПОДАВЕЦОТ

Закупот денес е начин да го решите своето станбено прашање или станбеното прашање на Вашите деца кои студираат на Универзитетот во главниот град, закупот може да биде и начин да го збогатите домашниот буџет доколку имате вишок на станбен или деловен простор или земјоделско земјиште.

Со договорот за закуп се обврзува закуподавецот да му предаде определен предмет на закупецот на употреба, а овој се обврзува за тоа да му плаќа определена закупнина. Употребата го опфаќа и користењето на предметот (прибирањето на плодовите) ако не е поинаку договорено или вообичаено.

Кои се Вашите први чекори во случај да барате станбен простор за живеење за Вас или Вашите деца:

1. Размислете во кои дел од градот Ви е најзгодно да живеете, за да се намалат трошоците за пат до работното место, училиштето на децата или близината на роднините кои ќе Ви помагаат околу чување на децата?
2. Пријавете ја Вашата потреба во агенција која се бави со промет на недвижности!
3. Погледнети ги огласите на сите медиуми вклучувајќи го и Интернет
4. Распрашајте се за вообичената цена по метар квадратен во тој дел од градот за закуп!

Доколку нудите простор :

1. Распрашајте се за давачките, Вие сте должни да ги платите !
2. Објавете го тоа во медиумите , можете и на Интернет!
3. Ако сте го пријавиле станот во Агенција видете колку често таа го нуди!
4. Распрашајте се што можете да направите за побрзо да го издадете!
5. Распрашајте се за висината на закупнината, можеби она што го барате или го очекувате е превисоко.

Ако сте закуподавец или закупец на станбен простор треба да знаете:

Закуподавецот е должен да му го предаде на закупецот закупениот простор во исправна состојба, заедно со неговите припадоци.

Станбениот простор е во исправна состојба, ако е во состојбата определена со договорот, а во недостиг на договор, во состојба да може да послужи за живеење.

Закуподавецот е должен да го одржува предметот во исправна состојба за време на траењето на закупот и заради тоа да врши потребни поправки на него.

Тој е должен на закупецот да му ги надомести трошоците што овој ги направил за одржувањето на предметот, а кои тој самиот би бил должен да ги направи.

Трошоците за ситни поправки предизвикани од редовната употреба на предметот, како и трошоците при самата употреба, паѓаат врз товар на закупецот.

За потребата од поправка, закупецот е должен да го извести закуподавецот.

Дали може да се раскине договорот и да се намали закупнината заради поправки?

Ако потребните поправки на станот дел од станот или куќата ја попречуваат неговата употреба во значителна мера и за подолго време, закупецот може да го раскине договорот.

Тој има право на намалување на закупнината сразмерно со ограничувањето на употребата на предметот поради тие поправки.

Дали закуподавецот може да направи измени(доградби надградби поплочување на купатила и сл.) на закупен стан?

Закуподавецот не може без согласност од закупецот да врши измени на закупениот стан за време на траењето на закупот, доколку тоа би ја спречувало употребата на предметот.

Ако со измени поправки преправки градби надградби му била на закупецот намалена во извесна мера употребата на предметот, ќе се намали и закупнината во соодветен сразмер.

Дали закуподавецот на закупецот му одговара за материјалните недостатоци?

Закуподавецот му одговара на закупецот за сите недостатоци на закупениот стан или станбен простор кои ја попречуваат неговата договорена или редовна употреба, без оглед дали знаел за нив или не, како и за недостатоците на својствата или одликите предвидени изречно или премолчно со договорот.

Не се земаат предвид недостатоците кои се од помало значење(утикачи.закачалки капак на вц шоља и сл.)

Дали за постојат недостатоци за кои закуподавецот не одговара?

Закуподавецот не одговара за недостатоците на закупениот стан или станбен простор кои му биле познати на закупецот во моментот на склучувањето на договорот или кои не можеле да му останат непознати.

Закуподавецот одговара за недостатокот на закупениот предмет кој на закупецот поради крајно невнимание му останал непознат, ако тој знаел за тој недостаток и намерно пропуштил за него да го извести закупецот.

Закуподавецот одговара за сите недостатоци на закупениот предмет ако тврдел дека тој нема никакви недостатоци.

Одредбата од договорот со кој одговорноста за материјални недостатоци се исклучува или ограничува е ништовна ако закуподавецот знаел за недостатоците и намерно пропуштил за нив да го извести закупецот или ако недостатокот е таков што ја оневозможува употребата на закупениот предмет, како и тогаш кога закуподавецот ја наметнал таа одредба користејќи ја својата монополска положба.

Дали закупецот треба да го извести на закуподавецот за недостатоци и опасности?

Закупецот е должен да го извести закуподавецот без непотребно одлагање за секој недостаток на закупениот стан или станбен простор кој би се покажал во текот на закупот, освен ако закуподавецот знае за недостатокот.

Тој исто така е должен да го извести закуподавецот за секоја непредвидена опасност која во текот на закупот би му се заканила на закупениот предмет, за да може да ги преземе потребните мерки.

Закупецот што не ќе го извести закуподавецот за појавениот недостаток или за настанатата опасност, за кои овој не знаел, го губи правото на надомест на штетата што би ја претрпел поради постоењето на недостатокот или настанатата опасност за закупениот предмет, а е должен да ја надомести штетата што би ја претрпел закуподавецот поради тоа.

Кои се правата на закупецот кога предметот има некој недостаток?

Ако во моментот на предавањето закупениот предмет има некој недостаток кој не може да се отстрани, закупецот може, по свој избор, да го раскине договорот или да бара намалување на закупнината.

Кога станот или дел од станбениот простор има некој недостаток кој може да се отстрани без поголеми незгоди за закупецот, а предавањето на предметот во определениот рок не било суштествена состојка на договорот, закупецот може да бара од закуподавецот или отстранување на недостатокот во примерен рок или намалување на закупнината.

Ако закуподавецот не го отстрани недостатокот во дополнителниот примерен рок што му го определил закупецот, закупецот може да го раскине договорот или да бара намалување на закупнината.

Во секој случај закупецот има право на надомест на штетата.

Дали постои одговорност на закуподавецот за правните недостатоци

Кога некој трет претендира да врши некое право врз закупениот предмет или врз некој друг дел, и со свое барање се обрати до закупецот, како и ако самовласно го одземе предметот од закупецот, овој е должен да го извести за тоа закуподавецот, освен ако тој веќе го знае, инаку ќе одговара за штетата.

Ако се утврди дека на трет му припаѓа некое право кое сосем го исклучува правото на закупаецот на употребата на предметот, договорот за закуп се раскинува според самиот закон, а закуподавецот е должен да му ја надомести на закупаецот штетата.

Во случај кога со правото на трет само се ограничува правото на закупаецот, овој може, по свој избор, да го раскине договорот или да бара намалување на закупнината, и во секој случај надомест на штетата.

Кои се најважни обврски на закупаецот?

Закупаецот е должен да го употребува станот или станбениот простор како добар стопанственик односно добар домаќин.

Тој може да го употребува само онака како што е определено со договорот или со намената на предметот.

Тој одговара за штетата што ќе настане со употребата на закупениот предмет противно на договорот или на неговата намена, без оглед дали го употребувал предметот тој или некое лице кое работи по негов налог, подзакупаецот или некое друго лице на кое тој му овозможил да го употребува предметот.

Што треба да се направи ако закупаецот го користи станот спротивно на договорот или не го користи за живеење туку за вршење на деловна дејност и сл.?

Ако закупаецот и по опомената од закуподавецот го употребува предметот противно на договорот или на неговата намена или го занемарува неговото одржување, та постои опасност од значителна штета за закуподавецот, овој може да го откаже договорот без давање на отказан рок.

Плаќање на закупнината

Закупаецот е должен да ја плаќа закупнината во роковите определени со договорот или со закон, а во недостиг на договор и закон, како што е вообичаено во местото каде што се наоѓа станот.

Често во договорите се бара закупнината да се плати однапред за една година или за три месеци. Исто така, доста честа клаузула е давање на депозит во висина од една или две закупнини за обезбедување на режиските трошоци.

Ако поинаку не е договорено или во местото каде се наоѓа станот вообичаено, закупнината се плаќа полугодишно кога предметот е даден под закуп за една или повеќе години, а ако е даден за покусо време, тогаш по истекот на тоа време.

Закуподавецот може да го откаже договорот за закуп ако закупаецот не ја плати закупнината ни во рок од 15 дена откако закуподавецот го повикал да ја плати. Задолжително направете го тоа затоа што судскиот спор може да Ве чини пари.

Договорот ќе остане во сила ако закупаецот го исплати износот на закупнината што ја должи пред да му биде соопштен отказот.

Како треба да се однесува закупецот кон станот кои се неговите обврски?

Закуподавецот е должен да го чува закупениот стан и по престанувањето на закупот да го врати неоштетен.

Закупецот не одговара за истрошеноста-амортизацијата на станот која настанува со неговата редовна употреба, како ни за оштетувањата што потекнуваат од неговата дотраеност.

Ако за време на закупот извршил некакви промени (преградни монтажни сидови), должен е да го врати во состојбата во која бил кога му е предаден во закуп, освен ако промените биле направени со согласност на закуподавачот.

Тој може да ги однесе додатоците што ги направил на предметот ако можат да се одвојат без негово оштетување (еркондишан сателитска антена, вградени плакари), но закуподавецот може да ги задржи ако му ја надомести нивната вредност во време на враќањето.

Дали закупецот може да го даде станот во подзакуп?

Доколку не е договорено поинаку, закупецот може закупениот предмет да му го даде во закуп на друг (подзакуп) или според некој друг основ да му го предаде на употреба, но само ако со тоа не му се нанесува штета на закуподавецот.

Закупецот му гарантира на закуподавецот дека подзакупецот ќе го употребува предметот според договорот за закуп.

Дали закуподавецот може да ја одбие дозволата?

Кога за давањето на закупен предмет во подзакуп е потребна дозвола од закуподавецот, овој може да ја одбие само од оправдани причини.

Закуподавецот може да го откаже договорот за закуп ако закупениот предмет е даден во подзакуп без негова дозвола, кога оваа е потребна според законот или според договорот.

Закуподавецот може заради наплата на своите побарувања од закупецот настанати од закупот, да бара непосредно од подзакупецот исплата на износите што овој му ги должи на закупецот по основ на подзакупот.

Подзакупот престанува во секој случај кога ќе престане закупот.

Што ќе се случи при отуѓување на станот по предавањето во закуп?

Во случај на отуѓување на предмет кој пред тоа му е предаден на некој друг во закуп, прибавувачот на предметот стапува на местото на закуподавецот и по тоа правата и обврските од закупот настануваат помеѓу него и закупецот.

Прибавувачот не може да бара од закупецот да му го предаде предметот пред истекот на времето за кое е договорен закупот, а ако траењето на закупот не е определено ни со договор ни со закон, тогаш пред истекот на отказниот рок.

За обврските на прибавувачот од закупот спрема закупецот одговара пренесувачот како солидарен гарант.

Кога предметот за кој е склучен договор за закуп му е предаден на прибавувачот, а не на закупаецот, прибавувачот стапува на местото на закупаецот и ги презема неговите обврски спрема закупаецот ако во моментот на склучувањето на договорот за отуѓување знаел за постоењето на договорот за закуп.

Прибавувачот кој во моментот на склучувањето на договорот за отуѓување не знаел за постоењето на договорот за закуп, не е должен да му го предаде предметот на закупаецот, а закупаецот може само да бара надомест на штетата од закупаецот.

За обврските на прибавувачот од закупот спрема закупаецот одговара пренесувачот како солидарен гарант.

Кога поради отуѓување на закупен предмет правата и обврските на закупаецот ќе преминат врз прибавувачот, закупаецот може да го откаже договорот во секој случај, почитувајќи ги законските, односно договорните отказни рокови а во отсуство на овие вообичаените.

7.2 ДОГОВОР ЗА ЗАКУП

Како престанува договорот за закуп ?

Договорот за закуп склучен за определено време престанува со самиот истек на времето за кое е склучен.

Истото важи и во случаите кога во недостиг на волја на договарачите, траењето на закупот е определено со закон.

Кога по истекот на времето за кое бил склучен договорот за закуп закупецот ќе продолжи да го употребува предметот, а закуподавецот не му се противи на тоа, се смета дека е склучен нов договор за закуп со неопределено траење, под истите услови како и претходниот.

Обезбедувањата што трети лица ги дале за првиот закуп престануваат со истекот на времето за кое бил склучен.

Што кога договорот за закуп престанува со отказ?

Договорот за закуп чие траење не е определено ниту може да се определи од околностите или од месните обичаи престанува со отказот што секоја страна може да и го даде на другата, почитувајќи го определениот отказен рок.

Ако должината на отказниот рок не е определена со договор или со закон или со месните обичаи, таа изнесува осум дена со тоа што отказот не може да биде даден во невреме.

Ако закупените предмети се опасни за здравјето, закупецот може да го откаже договорот без давање отказен рок, дури ако и во моментот на склучувањето на договорот го знаел тоа. Закупецот не може да се откаже од ова право.

Други начини на престанување на договорот за закуп

Закупот престанува ако закупениот предмет биде уништен од некој случај на виша сила.

Ако закупениот предмет биде делумно уништен или само оштетен, закупецот може да го раскине договорот или и натаму да остане во закуп и да бара соодветно намалување на закупнината.

Во случај на смрт на закупецот или на закуподавецот закупот се продолжува со неговите наследници ако не е договорено поинаку.

Што треба да запаметите во случај да сакате да склучите договор за закуп на стан и станбен простор !

1. Консултирајте адвокат или склучете го договорот со посредство на агенција за недвижности;
2. Направете записник за состојбата на станот пред давањето под закуп и после завршувањето на закупот;
3. Задолжително внесете одредба со која ќе го регулирате плаќањето на режиските трошоци;
4. Договорете се за редовното одржување;
5. Внесете ги записниците или описот на станот и правниот статус на станот;
6. Договорете се за плаќањето на закупнината;
7. Идентификувајте ги страните и ставете потписи.

8. ПОТРОШУВАЧОТ КАКО ПАТНИК

8.1 ШТО ТРЕБА ДА ЗНАЕТЕ КОГА СЕ ОДЛУЧУВАТЕ ЗА ОРГАНИЗИРАНО ПАТУВАЊЕ?

Патникот треба да ги поседува следниве документи: фотокопии од рекламен материјал ,пријава, програма , потврда и договор за патување.

Она што треба да го запаметите е златното правило - секогаш склучете договор во писмена форма во кој ќе бидат јасно определени условите и начинот на давање на услугите.. Со цел да се изедначи разновидната деловна туристичка практика се донесуваат општи услови за работење од страна на национални организации на туристичките агенции насекаде во Светот. И АТАМ има свои општи услови за работење.

Потрошувачи, општите услови на работење на туристичките и угостителските организации можат да Ве обврзат единствено ако како договорна страна , изречно сте се согласиле со нив во склучениот договор .

Кога склучувате договорот за организирано патување , разгледајте ги понудите на повеќе туристички организации. Не заборавете, секогаш можете да дадете и своја понуда, да прецизирате што очекувате од патувањето. Во случај туристичката агенција, да продава однапред подготвено патување преку паушална цена - тогаш, како потрошувач-турист немате право да ги менувате условите-можете да ги прифатите или да не ги прифатите. Се едно дали патувањето е организирано по Ваша нарачка- желба, или со договор за прифаќање сте пристапиле кон организирано патување од страна на агенцијата, треба да знаете дека цената го опфаќа “пакетот” на услуги и не може да се раздели според поединечните услуги во рамките на овој “пакет”.

8.2 ДАЛИ ТРЕБА ДА ПОПОЛНИТЕ ПРИЈАВА ЗА ПАТУВАЊЕ?

Пред да склучите договор и да добиете потврда за патувањето вообичаено е да пополните пријава за патувањето. Поголем број на организатори бараат со пријавата да дадете определен процент од цената на услугата (најчесто 25%) или одреден фиксен износ и тогаш се смета дека пријавата е цврста-сериозна. Внимавајте да добиете фискална сметка за платена сума. Целата сума должни сте да ја платите пред поаѓањето кога ќе бидат обезбедени документите со кои патувањето и престојот можат да се остварат.



Кога треба да се добијат потребните документи за патувањето?

Патничките документи-возните билети, туристичките упатници-ваучерите, боновите за резервација му се предаваат на патникот пред започнување на патувањето.

Дали потврдата за патување е задолжителна ?

И во случај да сте го заборавиле златното правило - склучувајте договор во писмена форма, Законот го обврзува организаторот на патувањето да издаде потврда за патување. Потврдата за патување треба да содржи: место и датум за издавањето; ознака и адреса на организаторот на патувањето; име на патникот; место и датум на почеток и крајот на патувањето, датум на престојот, нужни податоци за превозот, за престојот како и за другите услуги што се опфатени со вкупната цена; најмал број на потребни патници; вкупна цена на збирот на услугите предвидени во договорот; услови под кои патникот може да бара раскинување на договорот, како и други податоци за кои смета дека е корисно да бидат содржани во потврдата- како на пример, под кои услови може да го раскине договорот, арбитражна клаузула назначување дека договорот е подложен на Меѓународната конвенција и сл.

Потрошувачи треба да знаете, дека постои разлика помеѓу потврдата за патување и програмата за патување. Каталогот или програмата за патување можат да бидат составен дел на потврдата на патување. Важно е да запомните дека организаторот на патување одговара за штетата која ќе ја претрпите поради неиздавањето на потврдата за патување или поради нејзината неточност, бидејќи се смета дека е точно се она што е наведено во потврдата се додека не се докаже спротивното.

8.3 КОИ СЕ ПРАВАТА И ОБВРСКИТЕ НА ОРГАНИЗАТОРОТ НА ПАТУВАЊЕТО?

Организаторот на патувањето мора да му ги даде на патникот збирот на услуги кои се состојат од превоз, сместување и сите други врзани услуги. Организаторот на патувањето мора да го извршува договорот со внимание на уреден стручњак за вршење на вакви туристички услуги.

Што се е вклучено во цената на организираното патување?

Во случај на клаузула се вклучено организаторот е должен на патникот-потрошувачот да му ги даде сите услуги- на пример трансферот во земјата на дестинацијата од аеродромот-пристаништето до хотелот, обиколните патувања, услуги на хостеси и домашни водичи, предвиденото осигурување, таксите, и секако во секое време да се грижи за правата и интересите на патникот.

За што се треба да Ве информира организаторот ?



Важно е да се знае дека организаторот на патувањето е должен да Ви даде известувања за цените на услугите за превоз, на посебните услуги, известувања за квалитетот на превозните средства за сместувањето за возниот ред, за граничните и царинските формалности за санитарните монетарни и други прописи. Бидете информирани запознајте се со се што е битно за Вашето патување. Барајте известување и за износот или процентот од цената - авансот што треба да го платите; за рокот на плаќање на остатокот на цената; за името и адресата и телефонот на локалниот претставник на организаторот или локалниот орган кои може да Ви помогне во случај на потешкотии; во случај на патување на малолетник во странство барајте информации за воспоставување на непосреден контакт со детето или одговорното лице во местото на неговиот престој; барајте известување за можноста на склучување на договор за осигурување со кои се покриваат трошоците за откажување од страна на потрошувачот или трошоците за помош вклучувајќи го и враќањето во својата земја во случај на несереќа или болест. Исто така треба да знаете дека туристичката агенција при реализација на туристичкиот пакет аранжман или патување и престој во странство е должна на излез од земјата да има докази дека поседува лиценца, договори за сместувачки капацитети, и доказ дека истите се платени. Лиценците кој туристичките агенции треба да ги поседуваат можат да бидат: лиценца А, лиценца Б и лиценца В. Потрошувачи бидете информирани тоа е едно од Вашите основни права.

Каква е одговорноста на организаторот за штетата која ја претрпувате како патник, кои се Вашите права ?

За непочитување или неправилно исполнување на договорните обврски од страна на сите вршители на услугите и за причинување на штета на патникот одговара организаторот на патувањето. Секако потрошувачот ќе мора да го оствари своето право врз основа на договор со организаторот на патувањето, пред арбитража или суд.

Што може да се направи за патувањето или одморот да продолжат?

Патници, организаторот на патувањето одговара за секоја штета предизвикана од потполно или делумно неизвршување на обврските кои се однесуваат на организирањето на патувањето предвидено со договорот. Тоа значи дека организаторот одговара и во случај кога во ангажираниот хотел нема сместување и не може да најде алтернативно адекватно сместување, но и во случај кога наместо соба со поглед на езеро или море добивате соба со поглед на внатрешниот паркинг на хотелот. Во секој случај организаторот е должен да понуди без додатоно плаќање - адекватен алтернативен аранжман - како со согласност на потрошувачот би можело да се продолжи патувањето и одморот и кога тоа е потребно да му надомести на потрошувачот во висина на износот на разликата која одговара на договорените и дадените услуги.

Дали можете да го прекинете патувањето во случај кога сте незадоволни од адекватен алтернативен аранжман?

Во случај кога од оправдани причини вакиот аранжман за Вас е неприфатлив или невозможен организаторот е должен да обезбеди без доплата адекватно превозно средство и да Ве врати во местото на поаѓање или друго договорено место.

Дали имате право на посебен надомест за бескорисното изгубено време од одморот?

Потрошувачи, доколку Вашето патување или одмор не можат да продолжат, а сте изгубиле неколку битни дена, секогаш побарајте паричен надомест за бескорисно изгубеното време од одморот. Кога патувањето и одморот се доведени во прашање покрај надоместот за нарушување на здравјето, губење на определена ствар или нејзино оштетување, што доколку настанало вообичаено ви следува, имате право да барате и паричен надомест за бескорисно изгубено време од одмор. Оваа штета судовите ја сметаат за имотна и ја проценуваат според загубата на заработувачката која патникот мора да ја оствари за да создаде средства за повторен вистински одмор. Сите овие барања се насочуваат кон организаторот, а тој може да побара регрес од непосредните извршители на конкретните услуги кои биле виновни за неисполнувањето или недостатокот на таа услуга.

Запомнете сите свои забелешки и побарувања за штетата која Ви е направена должни сте да му ги упатите на организаторот, не на непосредниот вршител на услугата.

Дали имате право на намалување на цена?

Потрошувачи, секогаш кога услугите од патувањето се непотполно или некавалитетно извршени можете да барате сразмерно намалување на цената. Ова право можете да го остварите ако доставите приговор во рок од 8 дена од денот на завршување на патувањето. Запомнете дека барањето за сразмерно намалување на цената не влијае врз барањето за надомест на штета.

8.4 КОИ СЕ ПРАВАТА И ОБВРСКИТЕ НА ПАТНИКОТ?

Како патник имате и обврски должни сте да ја платите договорената цена, да ги доставите податоците потребни за организирање на патувањето, секогаш да се појавите на означеното место да соработувате со водичите и за сите пропусти да го известите организаторот по писмен пат. Должни да се грижите Вие лично, Вашиот багаж, Вашите лични исправи да ги исполнуваат условите предвидени со царинските, санитарните монатарните и други административни прописи.



Дали можете да одредите некои друг наместо Вие да ги користи договорените услуги?

Како патник имате право да одредите друго лице да ги користи договорените услуги под услов тоа лице да ги исполнува посебните барања за тоа одредено патување . Во тој случај треба да му се надоместат трошоците на организаторот предизвикани со замената.

Кога и дали организаторот може да ја зголеми договорената цена и во кој случај при зголемување на цената Вие како патник можете да го раскинете договорот без последици?

Организаторот на патувањето може да бара зголемување договорената цена единствено ако по заклучување на договорот дошло до промена на курсот на размена на валута или до промена во тарифите на превозниците кои влијаат на цената на патувањето. Ваквото право може да се оствари единствено ако е предвидено во потврдата за патувањето. Патникот треба да знае дека ако зголемувањето надминува 10 % од договорената цена, тој може да го раскине договорот без обврска за надоместување на штетата. Во овој случај патникот има право на враќање на она што му го платил на организаторот. Според вообичаената практика и компаративното право цените предвидени со договорот не може да се менуваат во време од 20 дена пред договорениот датум на поаѓање.

Дали патникот може да го откаже патувањето?


Патникот може во секое време да го откаже договорот за патување делумно или целосно. Ако го откажувате договорот , направете го тоа благовремено во тој случај организаторот има право на надомест единствено на административните трошоци (најчесто тоа не го наплатува или е тоа мал износ кој е однапред одреден). Не го откажувајте договорот непосредно пред тргнување ако немате оправдани причини. Во тој случај организаторот има право да задржи процент од платената цена во зависност од времето преостанато до почетокот на патувањето.

Во случај да се јават такви причини кои кога би постоело во времето на склучувањето на договорот договорот не би го склучиле во тој случај организаторот има право единствено на надомест на направените трошоци. Не го откажувајте договорот во текот на патувањето без оправдани причини, затоа што во тој случај организаторот има право на наплата на полн износ на договорената цена на патувањето.

Дали сте должни да прифатите замена на некои туристички услуги или измени на програмата?

Туристичката организација може да замени некои услуги односно да ја измени програмата на патувањето, ако настанале непредвидливи вонредни околности. Дозволената измена наметнува стриктна обврска туристичката агенција да ги поднесе трошоците што настанале поради таа промена. Во случај кога во програмата на патувањето се извршени битни измени без оправдани причини организаторот на патувањето мора во целина да му го врати она што го примал од патникот. Ако битните измени се направени во текот на патувањето патникот ги поднесува стварните трошоци на направените услуги. Што се тоа битни измени: тоа е секоја промена поради која патувањето веќе не одговара на Вашите очекувања. На пример: времето на поаѓање или враќање да е променето за 12-24 часа; хотелското сместување да не е во предвидена категорија; организаторот да не е во состојба да му ги даде на патникот поголем дел од услугите во текот на патувањето и престојот.

Потрошувачи, патувањата и престојот надвор од Вашето место на живеење треба да бидат Ваше задоволство. Важно е да ги знаете своите права. Важно е да не дозволите да Ви продадат “стока” која не сте сакале да ја купите. Важно е да не молчите. Вие сте тие кои можете да спречите и други луѓе да бидат измамани со лажни реклами и лажни ветувања. Остварете ги своите права. Тоа е вообичаено насекаде во светот.

 Брошура :”Кои се вашите права при организирани туристички патувања”

8.5 ПОТРОШУВАЧИТЕ ВО УГОСТИТЕЛСКИ И ТУРИСТИЧКИ ОБЈЕКТИ

Многу пати Ви се чини дека во туристичките објекти Вашите права на потрошувачи се загрозени или не се почитуваат. Запознајте се со некој од нив!

1. Дали за угостителска услуга е потребно Вие да склучите договор во определена форма?

Склучувањето на договор за угостителски услуги не подлежи на форма, освен ако со закон не е определено поинаку.

Ако не сте склучиле договор во писмена форма може да побарате од давателот на услугата писмена потврда.

2. Дали треба да се договара цената на услугите и што ако не сте се договориле за цената?

Ако не е договорено поинаку, се смета дека е договорена онаа цена што важи во угостителскиот објект во времето на почетокот на користењето на услугите и што е објавена на начинот определен со прописи .

3. Кога се смета дека договорот за хотелски услуги е склучен?

Се смета дека договор за хотелски услуги е склучен кога давателот на услуги ќе го прифати барањето на корисникот на услугата, кој лично од него побарал сместување или пансион.

Ако корисникот на услуга упатил резервација за сместување или пансион, договорот се смета за склучен кога корисникот ќе прими потврда за резервацијата.

4. Што треба да содржи моето барање за резервација на хотелска соба?

Барањето за резервација за сместување или пансион содржи:
вид на угостителските услуги,
време на почетокот и на траењето на услугата,
како и Ваша адреса

Резервација за сместување или за пансион може да се бара и на некој од светските јазици, а резервација за сместување - и според Меѓународни хотелски телеграфски code за порачки на соби

Ако давателот на услуги при резервацијата тоа го бара, резервацијата побарана усно или по телефон мора да се потврди писмено, Вие треба да пратите телеграма или телетекст. Во овој случај, договор е склучен дури откако Вие ќе примите писмена потврда за резервацијата од давателот на услугата.

5. Дали давателот на услугата треба да одговори веднаш на Вашето барање за резервација?

Давателот на услугата е должен на барање за резервација да одговори веднаш, а најдоцна во рок од 3 дена, од денот на приемот на барањето земајќи го предвид времето на почетокот на користењето на услугата.

Барањето за резервација давателот на услугата е должен да го прифати според редоследот на примањето во границите на слободните капацитети.

Најдобро е да побарате писмено прифаќање на резервацијата со телеграма, но тогаш сте должен да ги платите трошоците за таа телеграма.

Ако давателот на услугата во определениот рок не Ви одговори на барањето за резервација, Вие имате право на надоместот на штетата.

6. Дали давателот на услугата може да го услови прифаќањето на резервацијата со плаќање на определен износ на средства - аконтација?

Внимавајте : Давателот на услугата може прифаќањето на барањето за резервација да го обуслови со плаќање на аконтација.

Вообичаената аконтација е еднаква на износот на цената на порачаните услуги за еден ден.

Во хотелите со сезонско работење, за време на сезоната, аконтацијата е во износ на цената на порачаните услуги за 3 дена престој.

Давателот на услугата е должен да Ви го потврди приемот на аконтацијата во рок од 24 часа од примањето на уплатата.

Ако не е договорено поинаку, аконтацијата важи како однапред платен дел од цената, од кој давателот на услугата има право да наплати и надомест на штета од корисникот.

7. Дали давателите на услуга се должни да ја прифатат понудата за склучување на договор за хотелски услуги?

Давателот на услугата е должен да ја прифати секоја понуда за склучување на договор за хотелски услуги и да даде услуги за сместување односно за пансион во границите на расположливите капацитети, под услов корисникот да е во можност и да е готов да ја плати цената, како и да е во подобна состојба да биде примен во угостителскиот објект.

8. За што да се определам при склучување на договор за хотелско сместување - пансион полупансион, дали појадокот секогаш е вклучен во цената на спиењето?

Предмет на договор за хотелски услуги може да биде давање на услуги за сместување, за пансион или за полупансион.

Договорот за хотелски услуги, што има за предмет услуги за сместување, може да содржи и услуги за појадок што е засметан во цената.

Под пансион се подразбира сместување и три оброка (појадок, ручек и вечера).

Под полупансион се подразбира сместување со појадок и со еден главен оброк (ручек или вечера).

Цената на пансионот се смета од првиот оброк со кој корисникот е послужен по доаѓањето, а оброците со кои корисникот не бил послужен на денот на доаѓањето, треба да Ви бидат дадени по негова желба, на денот на заминувањето.

За оброците што не сте ги користеле, ниту навремено сте ги откажале, при пресметувањето не Ви се намалува цената на пансионот.

Внимавајте : Под цена на пансион односно полупансион се подразбира цената на оваа услуга во траење од најмалку три дена.

Ако со договорот се предвиди користење на пансион или полупансион за време пократко од 3 дена, или ако го скратите договорениот престој на помалку од 3 дена, цената на пансионот односно полупансионот се зголемува за 20%.

9. Дали може да се склучи договор за хотелско сместување на неопределено време ?

Договор за хотелски услуги може да склучите на определено но и на неопределено време.

Договор за хотелски услуги на неопределено време се смета дека е склучен според принципот ден-по-ден. Тој имено, автоматски се продолжува за следниот ден, ако давателот на услугата или корисникот не го откажал до 12 часот.

10 . Кога најдоцна треба да ја напуштите собата во хотелот?

Ако со давателот на услугата не е договорено поинаку, задржување на собата по времето определено со куќниот ред, односно по 14 часот, повлекува плаќање на собата уште за еден ден.

11. Не сте ја откажале на време Вашата резервација, дали давателот на услугата може да бара обештетување?

Ако корисникот не ги користи во договореното време услугите за сместување или за пансион давателот на услугата има право да бара надомест на штетата од корисникот.

Вие не сте должни да му плати каков и да е надомест на штета на давателот на услугата, ако ја откаже резервацијата за сместување или за пансион:

- 1) до 12 часот првиот ден - ако е во прашање сместување до два дена;
- 2) два дена пред почетокот на користењето на услугата - ако е во прашање сместување од три до седум дена;
- 3) седум дена пред почетокот на користењето на услугата - ако е во прашање сместување подолго од седум дена или сезонски хотел во сезона.

12. Што ќе се склучи ако Вие морате да го напуштите хотелот пред време?

Корисникот не е должен да плати надомест на штета и кога ќе го напушти хотелот пред истекот на времето на траењето на договорот, ако му ги откаже на-тамошните услуги на давателот во роковите под точка 1, 2, 3, според денот на напуштањето на собата.

13. Дали може да го откажете користењето на определени оброци во пансионот или полупансионот ?

Корисникот може да го откаже користењето на одделни оброци во пансионот или полупансионот, ако за тоа го извести давателот на услугата до крајот на претходниот ден.

Давателот на услугата е должен на корисникот на услугата што го откажал оброкот во пансион да му обезбеди на негово барање, користење на оброк од су-ва храна (lunch-пакет) со соодветна вредност и квалитет.

14.Што ако задоцните, до кога се обврзани во хотелот, угостителскиот објект да Ви ја чуваат собата?

Ако доцните најдобро е да испратите известување за задоцнувањето !

Давателот на услугата е должен на корисникот на услугата што има потврдена резервација да му ја задржи собата на располагање до 20 часот, по кое, во недостиг на посебни известувања, се смета дека корисникот нема да ја користи собата, па давателот на услугата може да располага со неа.

Ако ја продаде собата на друг корисник на услуга, давателот на услуга нема право на надомест на штета за неискористените резервирани услуги. Ако корисникот дојде дополнително, а претходно не испратил известување за времето на доаѓањето, давателот на услугата е должен да му даде сместување во рамките на расположливите капацитети.

15.Што можете да користите врз основа на договорот

Врз основа на договор за хотелски услуги корисникот Вие се стекнувате право:

1) да ги користите просториите определени за сместување со услугите што Ви припаѓаат, а ако со договорот е предвиден пансион или полупансион-и соодветни оброци;

2) да ги користите сите уреди, заедничките простории и службите што во тој објект се предвидени за општа употреба на корисникот.

16.Стигнувате на определената дестинација, до колку часот најдоцна давателот на услугата е должен да ги припреми просториите во кои ќе боравите?

Давателот на услугата е должен на договорениот ден да му ги стави на корисникот на располагање просториите определени за сместување и да му ги даде другите договорени угостителски услуги, односно услуги што корисникот ќе ги побара, во согласност со деловните обичаи.

Собата предвидена за сместување давателот на услугата е должен да му ја стави на располагање на корисникот штом таа е слободна и спремена, најдоцна до 14 часот, а потоа кога корисникот ќе се пријави.

17.Што ако Вие инсистирате собата да ја користите од рано утро?

Ако корисникот бара собата да ја заземе наутро на денот на доаѓањето, давателот на услуга има право да бара наплата за сместување и за изминатата ноќ, ако собата не можела да биде издадена поради тоа што требало рано наутро да му се стави на располагање на корисникот.

18 Дали цените на собите за дневен престој вообичаено се пониски од оние за ноќевање?

Ако корисникот на услугата за сместување ја користи собата меѓу 6 и 18 часот за дневен одмор во траење до 8 часот, давателот на услугата наплатува сместување по пониска цена, зависно од траењето на услугата, со тоа што таа цена не може да биде поголема од 50% од цената на сместувањето.

20. Што ако давателот на услугата не може да Ве смести во просториите кои сте ги резервирале?

Давателот на услугата за сместување е одговорен пред корисникот за штета, ако не му стави на располагање простории за сместување во објект од иста или повисока категорија во договореното место за сместување. Евентуалната разлика во цената, зголемените трошоци за превоз и др.паѓаат на товар на давателот на услугата.

21.Што треба да сторите кога ќе стигнете во угостителскиот објект?

При доаѓањето во угостителскиот објект корисникот се пријавува кај работникот одговорен за прием на гости на рецепцијата на давателот на услуга.

22. Дали сте должни за носење на багажот да платите надомест?

При доаѓањето односно заминувањето на корисникот, давателот на услугата во објектите од највисоки категории е должен да изврши пренесување на багажот на корисникот од влезот во објектот до собата и обратно, без надомест.

Внимавајте : Некаде давањето на бакшиш се смета како дел од доброто однесување!

23.Кои треба да се грижи за редот и тишината во угостителскиот објект?

Давателот на услугата е должен да му обезбеди на корисникот непречено користење на договорените услуги за целото време на траењето на договорот.

Давателот на услугата мора да обезбеди давање на услугата за сместување непрекинато во текот на целиот ден, да обезбеди ред и тишина и давање помош на корисниците. Тој мора да определи лице што во текот на ноќта ги врши овие должности.

25.Кои информации е должен да ги даде давателот на услугата бесплатно

Давателот на услугата му ги дава на корисникот, без посебна наплата, сите информации во врска со извршувањето на угостителските услуги, престојот и културно-забавните приредби во местото на излетите, податоците од возните редови, телефонските именици и слично.

26. Дали од давателот на услугата, можете да побарате да Ве разбуди и кои се последиците ако не го стори тоа?

Давателот на услугата е должен да го разбуди корисникот во времето што ќе го определи корисникот.

Ако сте задоцниле на состанок, или на авионот за дома , затоа што заборавиле да Ве разбудат , давателот на услуга е должен да ја надомести претрпената штета.

27. Дали во собата во туристички објект, во која сте се сместиле можете да готвите ?

Корисникот може да ги користи собите само за свое сместување, како и за сместување на лицата назначени во моментот на склучувањето на договорот.

Ако не е договорено поинаку, корисникот не може да ги користи просториите за сместување во комерцијални цели. Корисникот не може да приготвува (готви) храна во собата.

28. Као треба да се однесувате со просториите и инвентарот во туристичкиот објект?

Корисникот е должен просториите што му се ставени на располагање, уредите, опремата и инвентарот да ги користи како добар домаќин.

По престанување на договорот корисникот е должен просториите за сместување да му ги предаде на давателот во состојбата во која ги нашол, при што се зема предвид изабеноста настаната со редовната употреба.

Корисникот одговара за штета во просториите на уредите, опремата и инвентарот што настанала по негова вина и по вина на лицата за кои одговара, како и по вина на лицата што ќе го посетат во просториите за сместување.

29. Како треба да Ви се наплати цената за извршената услуга? Дали користењето на хотелската плажа се наплатува?

Извршените услуги давателот ги наплатува од корисникот по цената пресметана според ценовникот на хотелот, земајќи ги предвид и попустот и додатоците што произлегуваат од ценовникот .

Хотелската плажа не се наплатува. Во цената најчесто (ако не е договорено пинаку) се засметани услугите за користење на хотелски базен, плажа и детско игралиште.

За влегување во објекти со посебна програма или музика, со приредби и сл., во рамките на угостителскиот објект, давателот на услугата може да наплати дополнителен надомест од корисникот.

30. Дали такста за престој и осигурување е засметана во цената?

Не!

Давателот на услугата посебно пресметува и наплатува од корисникот на сместувањето такса за престој и осигурување.

31. Дали во цената на сместувањето во туристичкиот објект е пресметана и цената на телефонските разговори?

Не!

Давателот на услугата посебно ја наплатува од корисникот употребата на телефон.

32. Дали за престојот на Вашите децата треба да Ви се наплати полна цена ?

Најчесто давателот на услугата одобрува попусти во следните случаи:

1) за деца до две години, ако делат кревет со родителите или со придружник не се наплатува сместување, а храна се наплатува според ценовникот на угостителскиот објект (a la carte);

2) за деца до две до седум години, ако делат кревет со родителите или со придружник, се наплатува цената за сместување намалена за 70%, а храна според ценовникот на угостителскиот објект (a la carte);

3) за деца до 7 години што користат посебен кревет во собата на родителите (на придружник), се наплатува цената на услугата намалена за 30%.

33. Дали е потребно да се поднесе доказ за возраста на децата?

Во случај на сомнение родителот односно придружникот се должни со веродостојна исправа да ја докажат возраста на детето, инаку за детето плаќаат полна цена.

34. Дали одделни категории на потрошувачи можат да уживаат определени попусти?

За одделни категории на потрошувачи, како што се членови на здруженија, или - студенти, пензионери, ученици, просветни работници и сл., давателот на услугата може да определи посебни попусти или пониски цени од објавените цени.

35. Дали при користење на еден кревет во двокреветна соба може да се наплати повисока цена?

Ако е договорено издавање односно користење на еден кревет во двокреветна соба (двокреветна за еднокреветна) на корисникот му се наплатува зголемена цена, но не поголема од 75% од цената на двокреветна соба.

36. Дали давателот на услуга може кога е издадена еднокреветна соба , во собата која има повеќе кревети покрај Вас да смести и други лица?

Ако е договорено издавање на еднокреветна соба, а давателот на услугата му издаде на корисникот соба со два или повеќе кревети, се наплатува само цената на еднокреветна соба, без право на издавање на другите кревети на други лица, освен ако корисникот изречно се согласи со тоа.

Ако во двокреветна соба се стави трет, помошен кревет, за користењето на такво легло ќе се плаќа цената на сместување односно на пансион во двокреветна соба намалена за најмалку 10%.

37. Дали морате во секој случај да примите ланч пакет и дали неискористениот оброк ќе Ви се засмета во цената?

Ако корисникот што договорил пансион или полупансион во текот на престојот во хотелот навремено го откаже ручекот или вечерата, а одбие да прими lunch-пакет, неискористените оброци не се засметуваат во цената.

38. Кога вообичаено се врши плаќањето на сметките. Дали давателот на услугата е должен да изврши спецификација?

Наплатата на сметките за извршените услуги се врши веднаш по извршувањето на услугите или по секои 7 дена користење на услугите за сместување или за пансион. Од корисникот може да се побара да ја плати однапред цената за ноќевање.

Давателот на услугата е должен да изврши спецификација на износот на сметката спрема дадените услуги.

39. Дали давателот на услугата смее да ги задржи Вашите ствари - предмети кои сте ги внеле во објектот доколку одбиете да ја платите сметката?

Ако корисникот не ја плати сметката за извршените услуги или штетата за неискористените услуги, давателот на услугата има право да ги задржи предметите што корисникот ги донел во угостителскиот објект до целосната наплата на побарувањето.

40. Како можете да си ги повратите задржаните предмети во ваков случај?

Едноставно платете ја услугата!

Давателот на услугата е должен да му ги врати на корисникот задржаните предмети ако корисникот или некој друг наместо него даде соодветно осигурување.

Давателот на услугата што ќе ги задржи предметите на корисникот по основ на правото за задржување може да наплати од нивната вредност, со тоа што е должен, пред да пристапи кон остварување на наплатата за својата намера, навремено да го извести корисникот.

Ќе се смета дека давателот на услугата навремено го известил корисникот по истекот на 15 дена за европските, а 30 дена за воневропските земји од испраќањето на препорачано известување на адресата на корисникот од пријавата.

41. Каква е функцијата на куќниот ред во туристичкиот објект. Дали куќниот ред мора да биде објевен. Дали гостинот задолжително мора да го почитува куќниот ред. Што вообичаено содржи куќниот ред?

Куќниот ред истакнат на видно место на рецепцијата на угостителскиот објект е составен дел на договорот за хотелските услуги.

Извод од куќниот ред се истакнува во секоја соба.

Определувајќи ги општите услови за работење на давателот на услуга, куќниот ред вообичаено содржи: постапка за ракување со клучот од собата, распоред и услови за користење на услугите за исхрана и на посебните услуги, услови за плаќање, отказни рокови, напуштање на собата, давање на скапоцености во депозит, услови за користење на заедничките простории и др.

Се смета дека корисникот на услугата се согласил со куќниот ред кога од давателот на услугата ја презел собата во која добил сместување.

42. Дали можете да користите сопствен автомат за кафе, пегла, фен или електрична машинка за бричење, телевизор, во собата во која сте сместени?

Корисникот може да употребува електрични апарати во собата за сместување само ако тоа е дозволено со куќниот ред.

Корисникот може да употребува радиоапарати, ТВ-приемници, грамофони, касетофони и сл. под услов да не го нарушува редот и мирот на другите корисници на услуги.

Во случај на употреба на апаратите на начин со кој се попречува мирот на другите корисници, давателот на услугата може да ја забрани нивната употреба.

43. Дали може мојот домашен љубимец, да престојува со мене во угостителскиот објект?

На корисникот не му е дозволено во угостителскиот објект да внесува животни, ако тоа не е договорено.

Ако странките се договориле да се внесе животно во угостителскиот објект, животното може да се држи само во просториите што давателот на услугата за тоа ги определил.

Странките не можат да договорат да се внесува животно во заедничките простории. Давателот на услугата има право на корисникот да му наплати посебна цена за држење на животни.

За секоја штета што животното би ја предизвикало корисникот е одговорен пред давателот на услугата или пред другите корисници.

44. Од собата на мојот сосед во хотелот се шири непријатен мирис, дали е дозволено да внесува петарди за новогодишна прослава?

На корисникот не му е допуштено во угостителскиот објект да внесува лесно запаливи или експлозивни материјали, материјал со јаки и непријатни мириси и сл.

45. Што ако за време на Вашиот престој се разболите?

Во случај на болест на корисникот, давателот на услугата е должен да повика лекар на трошок на корисникот.

Ако лекарот утврди дека корисникот заболел од некоја заразна болест и дека неговата болест го загрозува здравјето на другите лица, давателот на услугата може да го раскине договорот, со тоа што е должен на таков корисник да му оддаде внимание и да му ја даде потребната помош.

46. Што во случај на смрт?

Во случај на смрт на корисникот, давателот на услугата е должен веднаш за тоа да ги извести органите за внатрешни работи и семејството на умрениот, како и комисиски да го попише имотот што корисникот го имал кај себе и да им го пријави на надлежните органи.

47.Што се случува со писмата и пратките кои стасале откако сте заминале од туристичкиот објект на Ваше име?

Давателот на услугата е должен без одлагање да ги предаде втасаните пратки упатени до корисникот, (писма, пораки, телеграми и сл.).

Ако за корисникот втасала пратка по неговото заминување, давателот на услугата е должен пратката да ја достави на адресата што ја оставил корисникот. Ако корисникот не оставил адреса, давателот на услугата е должен во рок од 24 часа пратката да и ја врати на поштата.

За штета настаната со неисполнување на овие обврските е одговорен давателот на услугата.

48. Сте ја заборавиле најсаканата пижама и книгата без која не можете да заспиете во туристичкиот објект во кој сте престојувале .Кои се Вашите права?

Не грижете се. Ваша е обврската да ги платите трошоците на доставување-то!

Давателот на услугата е должен на корисникот да му ги достави или врачи предметите заборавени во угостителскиот објект при заминувањето.

Давателот на услугата е должен да го извести корисникот за наоѓање на тие предмети и да бара упатства за начинот на нивното доставување. Трошоците за доставување паѓаат врз товар на корисникот.

Ако не би можел да ги врачи, должен е да ги чува најмалку една година, а понатаму да постапи според прописите.

49. Од собата ви исчезнала јакната за скијање кој одговара?

Давателот на услугите одговара за исчезнување или оштетување на предметите на корисникот .

50. Дали автомобилот паркиран на хотелскиот паркинг простор се смета за предмет внесен во туристичкиот објект?

Да.

Под предмети што корисникот ги донел во угостителскиот објект се сметаат:

1) предметите што се наоѓаат во објектот за времето во кое корисникот располага со сместувањето;

2) предметите над кои давателот на услугата или лицето за кое тој одговара презема надзор во угостителскиот објект или надвор од него во разумно време пред или по времето во кое корисникот располага со сместувањето.

51.Дали давателот на услугата е обврзан да прими скапоцени предмети од било која вредност на чување?

Не!

Давателот на услугата е должен да прими вредносни хартии, пари и други вредности на корисникот на чување. Меѓутоа, тој може да одбие да прими на чување големи вредности кои во однос на можностите и категоријата на објектот се големи.

52. Дали давателот на услугата може да побара да се прегледа предметот кој го оставате на чување?

Да!

Давателот на услугата има право да ги прегледа предметите што корисникот ги дава на чување.

Давателот на услугата има право да бара предметите да бидат ставени во заклучна или запечатена обвивка (контејнер).

53. Дали за предметите дадени на чување е потребно да добиете потврда?

Да!

За предметите примени на чување давателот на услугата издава писмена потврда. Ако предметите се чуваат во посебни сефови давателот на услугата е должен клучот да му го предаде на корисникот од сефот.

Предметите предадени на чување може да ги подигне корисникот или лицето кое тој ќе го овласти, со враќање на потврдата.

8.6 ПРИЛОЗИ



ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА
ул.„Водњанска”б.б.,1000 Скопје;тел.212-440

(Име и презиме на купувачот):

(Улица и број):

(Телефон):

(Поштенски број/место):

(Датум):

ДО:

Државен пазарен инспекторат
Директор

Почитувани,

На ден _____ во ТА _____ која се наоѓа
во _____ на
ул. _____ бр. _____, склучив договор за
организирано туристичко патување, во вкупен износ од _____ ден, за
што поседувам потврда за патување, потврда за пла-тениот износ и ваучер.

Опис на проблемот:

Согласно член 919-924 од Законот за облигациони односи, за непочитување или неправилно исполнување на договорните обврски од страна на сите врши-тели на услуги и за причинување на штета на патникот одговара организаторот на патувањето.

Согласно член 925 од законот за облигациони односи, доколку услугите од патувањето се нецелосно или неквалитетно извршени, патникот може да бара сразмерно намалување на цената.

Од овие причини Ве молам да постапите согласно позитивните законски прописи, со цел како корисник на услуга да ги остварам своите законски права и за тоа повратно ме информирате.

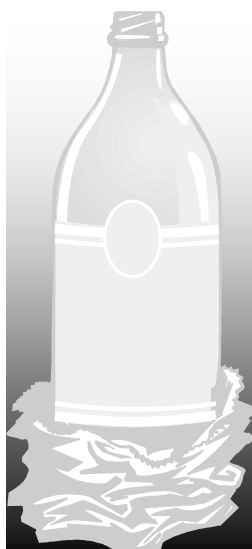
Со почит,

Потпис:

9. ТРГОВСКИТЕ МАРКИ ВО СВЕТОТ НА ПОТРОШУВАЧИТЕ

9.1 ШТО СЕ ТРГОВСКИ МАРКИ?

Трговски марки - (стокови и услужни жигови) се знаци со кои се обележуваат производите и услугите, за да се разликуваат од производи и услуги од ист или сличен вид.



На пример:

Сакате да купите производ -минерална вода.

Што би се случило кога не би постоеле трговските марки?

Еднаквото обележување на водите од производителите ќе Ви го отежни изборот и нема да можете брзо и лесно да ја одберете онаа, која треба да ги задоволи следните параметри-Вашиот вкус, Вашите потреби и конечно онаа која одговара на Вашиот џеб. Или ќе биде потребно многу повеќе внимание и време за да ги исчитате еднаквите натписи. Вака Бонаквата ја разликувате по синото капаче и натписот, Периерот по карактеристичното шише, Пелистерка од Скопјанка, Кожувчанка, Књаз Милош по сликите и крупните графизмии од сите други, кои можат да се најдат на нашиот пазар.

Каква е улогата на трговските марки во светот на потрошувачите ?

Трговските марки се заштитени знаци од страна на производителите, трговците и давателите на услуги со цел да се разликуваат одредени слични производи и услуги едни од други.

Потрошувачите треба да знаат неколку работи во врска со трговските марки:

1. Дека тие служат за разликување на производи од ист или сличен вид;
2. Трговската марка не значи и гаранција за определен квалитет на производот- иако на пример кога купувате Бенетон сметате дека постојаноста на квалитетот на бојата ја гарантира самата трговска марка, ова е во Вашата свест или потсвест не е особена обврска на производителот-преведено на обичен јазик купувањето на познатите трговски марки не значи секогаш дека Вашите потреби не можете да ги задоволите и со помалку позната марка на производ или услуга, чиј квалитет може да биде еднаков или подобра но чија цена е пониска, затоа што вредноста на трговската марка инкорпорирана на производот или услугата понекогаш ја качува цената на производот или услугата;

3. Трговската марка го рекламира производот и услугата , но немојте да дозволите трговските марки да Ве рекламираат и Вас, вредноста на човекот не се определува според трговските марки што ги користи, туку и според многу други параметри ??!!

4. Од трговската марка, доста често дознаваме кој е производителот или давателот на услуга , понекогаш трговската марка може да биде и марка на дистрибутерот трговецот. Обратете внимание на податокот, кој Ве интересира. Так на пример, Веро - нема сопствено производство на сите производи, кои се пласираат со неговата трговска марка, но обележувањето покажува дека тој е дистрибутер продавач на производот.

Како да го разберете светот на трговските марки?

Постојат светски познати трговски марки, чија вредност се изразува во милиони долари и кои се препознатливи секаде во светот. На пример Кока Кола-каде и да сте, овој пијалак сј пакува и обележува на ист начин, го има истиот познат вкус и Вие знаете што ќе добиете ако го купите. Мекдоналд -ланец на ресторани со иста услуга и производи секаде во светот; Интерконтинентал-хотели со исти услови насекаде во светот; Кодак филмови и апарати за фотограмирање, се исто така светски позната трговска марка; Сони телевизори или видео или музички апарати; Фила спортска опрема и сл.

Мегутоа постојат и локално познати марки на домашни производи, кои за нас значат навика или потреба од познат квалитет: Струмичка мастика; Тиквешко црно; Охис -Сјај за садови; Аналгин -на Алкалоид;Тетекс -теписи, волнени штофови или волница; Витанез-мајонез на Витаминка Прилеп и сл.

Што се може да се заштити како трговска марка?

Светот има многу производители, дистрибутери и даватели на услуги голем број на различни производи и услуги. Продажбата на производите и услугите која порано најтесно се поврзуваше со индустрискиот дизајн денес се повеќе се врзува со трговските марки. Оттука постои глад за нови трговски марки и се повеќе се шири можноста, како трговски марки да можат да се заштитат не само букви , бројки, слики , комбинации на букви бројки графизми и бои туку и аудио и визуелни ефекти па дури и слогани и мириси, се она што може да овозможи различност дистинкција на производите и услугите. Границите се повеќе се шират и денес во светот најчесто како рамка за она што може да се заштити со трговска марка е она што може графички да се изрази.

Дали при заштита на определен знак за трговска марка титуларите (производителите дистрибутерите и давателите на услуги) органите кои ја вршат регистрацијата (бироа , заводи агенции за заштита на индустриската сопственост) според националните закони или меѓународните конвенции, особено треба да водат сметка за интересите на потрошувачите?

Да.

Не можат да се заштитат со трговски марки знаци кои го означуваат само видот на стоките, односно услугите-(месо, млеко, банка), нивната намена (за перење, за пиење, за јадење) или времето и начинот на производство (произведено 1900 година по позната технологија) квалитетот (волна, лен,) цената , количеството, тежината, името наместото односно географското потекло. Знак, кој со својот изглед или содржина може да создаде забуна во прометот, а особено да го доведе во заблуда просечниот потрошувач во поглед на потеклото, видот или другите својства на стоките или услугите- на пример на шише коњак од Македонија да ставите слика од Ајфеловата кула

(потрошувачот може да помисли дека е француски коњак); Знак кој е сличен со порано заштитен знак на друго лице за ист или сличен вид стоки и услуги , ако таа сличност може да го доведе во заблуда просечниот потрошувач. Еве некои примери од нашата практика купувате Кафетин(на Алкалоид) а во аптеката Ви дале Кафедон(на Јака Радовиш) кој е поефтин. Се води судски спор , но производот кој е имитација на Кафетинот не е повлечен од продажба; купувате сладок напиток топено чоколадо без калории произведено по технологија на познатата фирма СЛ(Сњисс Лион) се испоставува дека тие немаат таков пијалок и дека некој локален производител ја користи оваа позната марка; слично со супите Петел од Подравка; чоколадите Милка и Милкс; пудингот Д-р Еткер и пудингот Подравка; и многу други

9.2 ШТО КАКО ПОТРОШУВАЧ ТРЕБА ДА ЗНАЕТЕ?

Во светот потрошувачите се штитат многу повеќе !!!

Просечниот потрошувач се користи, како вешто лице во споровите. Ако просечниот потрошувач не одговори точно на каса од маркетот кој производ го купил значи дека знакот го доведува во заблуда. Така, во шведска е забрането да се заштити знак на портокал за течен детергент за садови кој потсетувал на трговска марка заштитена за освежителен пијалок(што секако е различен производ, за различни производи може да се користат слични знаци) , затоа што се дошло до заклучок дека поспаниот купувач може да купи течен детергент и да се напие од него, мислејќи дека купува сок за растварање, Што може лошо да делува на здравјето; во Европа не се дозволила заштита на сличен знак за трговска марка со која порано веќе се обележувале цигари, за пезервативи, иако се работи за различни производи. Со образложение дека цигарите и презервативите се купуваат во трафики или автомати , па потрошувачот ќе покаже со прст или ќе стави пари и ќе му биде незгодно или нема да може да бара враќање на парите ако се работи за автоматче, а таму се води кампања против пушење и воедно кампања за користење на презервативите...Ете колку се важни потрошувачите!!!

Што ако некој го искористи Вашиот лик за трговска марка?

Никој не смее да го искористи Вашиот лик неовластено. Во време кога недостасуваат знаци за нови трговски марки, треба да знаете дека за да Вашиот лик стане дел од нечија трговска марка тој треба да има Ваше одобрение. Без Ваша согласност тоа не е можно. Ако тоа сепак се случи ќе треба да го тужите. Вашето лично име пак може да биде дел од трговска марка и без Ваша согласност (Соња, Билјана, Бисера, Јана, Санда и сл. се дел од познатите трговски марки на нашето подрачје)

Што можете да сторите Вие како потрошувач во светот на трговските марки?

Еве неколку совети!

1. Ако купувате евтини производи на зелените пазари не очекувајте дека се работи за оригинални трговски марки. Фила, Нике, Лењи Страусс, Бенетон, Дизел се продаваат во специјализирани овластени продавници ги нема на пазарите и не се евтини. Ваквите купувања се понекогаш добри, ако немате доволно пари , а имате мали деца, кои ќе бидат задоволни со натписот. Не очекувајте квалитет. Понекогаш е можеби добро да се сетите на поговорката дека сиромавиот плаќа поскапо и да заштедите, а потоа извршите набавка. Но , ако не можете да се ги дозволите тоа не очајувајте некогаш и овие производи не се толку лоши.
2. Сепак немојте да станете роб на трговските марки. Зависник од одреден вид на производи. Експериментирајте, новите трговски марки, кои се уште немаат развиен маркетинг имаат нови својства, кој можеби ќе го задоволат на особен начин Вашиот вкус и потреби.Трендовските трговски марки прават од потрошувачот рекламно пано. Бидете свој и ако ситеја користат таа трговска марка Вие одберете друга.

3. Во големите маркети внимателно прочитајте го натписот и не дозволувајте бојата на капачето на средството за чистење да биде ориентир за Вашето купување. Повеќето производители ставаат исти капачиња на средствата за чистење. Внимателно погледнете го натписот и цената.
4. Ако се чувствувате измамани вратете го производот без да го оштетите и побарајте да Ви ги вратат парите. Вие имате право да го сторите тоа.
5. За да го почитуваме правото на потрошувачите да бидат информирани ние како Организација на потрошувачи во нашиот Билтен и во оваа Инфотека редовно ќе Ве информираме за актуелните злоупотреби на трговските марки на пазарите во Републиката.

