



КУКЕН СОВЕТ



ПРАВА И ОБВРСКИ

ИМАТЕ ЛИ ОБВРСКИ КОН ЗГРАДАТА ВО КОЈА ЖИВЕЕТЕ?

Секоја зграда, независно од нејзината големина (катност и број на станови) претставува градежна но истовремено и техничко-технолошка целина. Тоа пред се се должи на вградените уреди и инсталации,



чие одржување е во функција на нормалното живеење на станарите.

Во заеднички уреди и инсталации на зградата спаѓаат: електричната, водоводната, атмосферската, фекалната, громобранската, телефонската, радиотелевизиската, домофонската, противпожарната, евакуационата и друга инсталација, понатаму лифтовите, складишните простори, покривите, оџаците, вентилационите отвори и системи и тн. Тие се ваша заедничка сопственост.

Нивното одржување е ваша обврска како сопственици на становите, и вие сте должни да обез-

бедите постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови, уреди, инсталации, и опрема на зградата како целина, нејзин естетско обликуван изглед и др.

КАКО ДА СЕ ОРГАНИЗИРА ОДРЖУВАЊЕТО НА ЗГРАДАТА?

Формирајте **куќен совет**, бидејќи **куќните совети се тие кои со закон се овластени да се грижат за одржување на зградата.**

ЗОШТО СЕ ОСНОВА КУЌЕН СОВЕТ?

Најпрвин потсетуваме дека основањето куќен совет е законска обврска.

Законот за домување обврзува во станбените згради со над двајца сопственици на станови да се основа куќен совет. Неосновањето куќен совет претставува прекршок кој се казнува со парична казна од 3.000 до 15.000 денари.

ЗОШТО НИ Е ПОТРЕБЕН КУЌНИОТ СОВЕТ?

Заради решавање на најгорливите проблеми на зградата и ефикасно одржување на станбената зграда, заедничките простории, уреди и инсталации.

Имено,

1. станарите како поединци не се во можност реално да ги покриваат сите трошоци за тековно и инвестиционо одржување на зградата.



2. во најголем дел згради функционира само најелементарно одржување на лифтот, степенешното светло и евентуално хигиената.
3. постои голема незаинтересираност на станарите за проблемите поврзани со одржување на зградата
4. тие проблеми успешно ќе ги надминете ако во ваше име пред институциите на системот (судови, инспекции, органи на локалната власт, јавни претпријатија) истапува куќниот совет како ваш единствен легитимен претставник.

КАКО ДА ГО ФОРМИРАМЕ КУЌНИОТ СОВЕТ?

Потребно е да се донесе одлука за основање на куќен совет.

ШТО ТРЕБА ДА СОДРЖИ ОДЛУКАТА?

1. ОПШТИ ОДРЕДБИ со кои се декларира чинот на основање на куќен совет, се дефинира називот и



седиштето, статусот на правно лице, како и содржината и обликот на печатот.

2. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВНОСТ на куќниот совет, односно неговиот состав и број, мандат, начин на избор на претседателот, неговите надлежности...

Составот и бројот на куќниот совет е прашање и оценка на становите (3; 5; 7 членови).

Во зависност од големината на зградата или влезот можете да предвидите секој спрат или секои два или три спрата да претставуваат една изборна единица која ќе избира свој претставник во куќниот совет.

На овој начин сопствениците на становите по спратови, со претходно меѓусебно консултирање за можни членови на советот, вршат избор (делегирање) на свој претставник во советот, со што многу се упростува изборната постапка бидејќи се избегнува потребата од свикување на собир на сопствениците на сите станови.

Вака избраните членови го конституираат куќниот совет, при што од своите редови избираат претседател и благајник.

НАДЛЕЖНОСТ НА КУЌНИОТ СОВЕТ

- ја утврдува висината на средствата за тековно и инвестиционо

одржување на зградата и заедничките простории, делови и уреди во зградата;

- се грижи за наменско користење на средствата;

- се грижи за одржување на зградата;

- се грижи за наменско користење на заедничките делови, уреди и инсталации во зградата;



- се грижи за уредување и одржување на земјиштето што ѝ припаѓа на станбената зграда;

- го утврдува куќниот ред и се грижи за неговото спроведување и покренува постапка за присилна наплата на надоместоците за тековно и инвестиционо одржување.

ДАЛИ ВИ Е ПОТРЕБЕН ДОМАР?

Законот за домување предвидува во станбена зграда со над осум станови, постоење на посебен институција - домар. Неговата улога е да се грижи за:

- безбедноста и сигурноста на имотот,
- личната сигурност на станарите,
- спроведувањето куќен ред во зградата.

Да напоменеме дека по првите две точки, современата техника може да

го замени домарот, но за спроведување на куќниот ред во зградата куќниот совет може по сопствено размислување да одлучи дел од своите ингеренции да ги пренесе на домарот, како:



- вршење преглед на исправноста на инсталациите и уредите на зградата,

- примањето пријави на станарите и на Советот за настанатите дефекти и преземање итни мерки за нивно санирање,



- вршење контрола при отстранување на настанати дефекти, од страна на други ангажирани лица,

- контактирањето со сервисните служби;

- наплата за закупнина од деловниот простор,

- организирањето и учество во отстранувањето на снег при влезовите и пристапните патеки, покривите,

- контролата на наменското користење на заедничките простории дадени под закуп или заедничка намена на станарите,

- одговорноста за хигиената во зградата и околу неа,

- раководење со лицето кое ја одржува хигиената во зградата,

- соработката со претставниците на јавните комунални претпријатија (водомери, струјомери, изнесување на сметот) и ;



- вршењето и други работи по налог на претседателот на Советот.

Во практиката овие надлежности најчесто се групирани и поделени меѓу претседателот (административни, организациони и координативни), сметководителот и еден или повеќе членови задолжени за низа технички и други стручни прашања за одржувањето на зградата.

По потреба ангажирајте и други станари од аспект на нивната стручност, кои ќе помогнат во разрешувањето на одредени прашања.

ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Вашата одлука за основање куќен совет е подготвена, но имате сериозен проблем - не можете да го обезбедите потребното мнозинство од вашите соседи за донесување на одлуката.

Како да го решиме овој проблем?

Постапете вака: во завршниот дел на одлуката вградете одредба дека одлуката се смета за донесена откако ќе биде потпишана од повеќе од половината сопственици на становите. Потоа, одлуката со списокот на сопствениците, понудете ја на секој ваш сосед за произнесување. На овој

начин (преку потпишување) е можно да се обезбеди дури и 100% мнозинство.

ИМАТЕ ЛИ ПРОГРАМА ЗА РАБОТА НА СОВЕТОТ?

Програмата за работа на куќниот совет според својата содржина треба да биде израз на потребите за тековното и инвестиционото одржување на зградата, нејзините заеднички уреди и опрема, се разбира димензионирани во рамките на реално очекуваните приходи.

Освен програмирањето, втор основен принцип на работа на советот е транспарентноста и отчетот во работењето. Во тој правец секој месец советот треба да презентира месечен преглед за преземените активности и потрошените средства. Финансиите се водат според пропишаните сметководствени стандарди, со поднесување завршна сметка до сопствениците на становите.

ЗА КРАЈ

- За ефикасно одржување на станбената зграда, заедничките простории, уредите и инсталациите, неопходно е постоење на организирана форма на дејствување на станарите - куќен совет.
- Успешноста во функционирањето на куќниот совет се базира на соработката на сите станари со Советот, како и на обезбедувањето стабилни извори за финансирање на функциите на Советот.
- За таа цел, уште во фазата на проектирање, е потребно да се

предвиди деловен простор преку чие ефектуирање зградата сама не се финансира.

- Со оглед на тоа дека проблемот на одржувањето особено е изразен кај постојниот станбен фонд, неопходна е интервенција од државата, бидејќи на многу сектори (фасади, лифтови), поради дотраеност или амортизираност, се загрозува безбедноста на станарите и граѓаните.
- куќните совети, освен обврските според Законот, препуштени се сами на себе, бидејќи во моментот ни една институција не води ниту елементарна евиденција на советите.
- Од друга страна, истите тие се идеална форма за остварување соработка со органите на единиците на локалната самоуправа и со јавните претпријатија, особено во сферата на одржувањето на комуналната хигиена, јавното зеленило и паркирањето.....

Затоа, за разврска на сите дилеми и стручна помош, особено за конструирање на куќните совети, обратете се до Организацијата на потрошувачите на Македонија.

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА-ОПМ

ОПМ е непрофитна, невладина и непартиска организација основана во 1996 година со седиште во Скопје. Придружена членка е и активно соработува со Меѓународната организација за заштита на потрошувачите Consumers International со седиште во Лондон како и со соодветни потрошувачки организации во светот. Особено е значајна соработката со германската асоцијација на заштита на потрошувачите Verbraucherzentrale Bundesverband - VZBV (поранешна AgV - Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände), со која ОПМ го реализира GTZ-проектот за унапредување на заштитата на потрошувачите во Република Македонија, Активностите на ОПМ се засноваат на правилата за заштита на потрошувачите донесени од страна на Организацијата на обединетите нации во 1985 година. Покрај централата во Скопје, постои мрежа на советодавни бироа во Скопје, Битола, Штип и Охрид.

Советодавните бироа непосредно комуницираат со потрошувачите во заштитата на нивните права и интереси во областа од општото и правното советување кое се однесува на:

- апарати за домаќинство и покуќнина (одговорност, гаранција, сервисирање);
- возила (одговорност, гаранција, сервисирање);
- облека и обувки (гаранција, хемиско чистење, поправки);
- патувања и услуги на туристички агенции (редовна и посебна понуда на туристички агенции);
- финансиски дејности (банковни договори, лично, превозно и стамбено осигурување);
- продажба од “врата до врата” и продажба по пошта;
- дејности од јавен интерес и др.;

Во рамките на активностите на ОПМ се даваат и специјалистички совети од областа на становањето и домувањето (секој вторник од 14 до 16 часот) и од областа на исхраната (секој четврток од 14 до 16 часот) од страна на експерти за соодветната област. Советувањата се одржуваат со претходно закажување на тел.212-440 и се одржуваат во просториите на ОПМ во Скопје.

Потрошувачи!

Доколку сте оштетени од одредени производи или услуги, обратете ни се! Секој работен ден од 08 до 15 часот!

Ќе се обидеме да ви помогнеме.

Организација на потрошувачите на Македонија – Централа
ул. „Водњанска“ б.б., 1000 Скопје

П. фах 150, тел. 02 212-440

Советодавно биро – Штип, ул. „Маршал Тито“ бб,
2 000 Штип, тел/факс 092 385-592

Советодавно биро – Битола, ул. „Браќа Мингови“ бр.5,
7000 Битола, тел/факс 097 228-246

Советодавно биро – Охрид, ул. „Димитар Влахов“ бр. 48,
6000 Охрид, тел./факс 096 33-308

Издавањето на оваа брошура го помогна Германското министерство за економска соработка и развој (BMZ) преку Германската агенција за техничка соработка (GTZ), како и Проектот за мали грантови од Британската амбасада.

Текстот го подготвија:

Диа. Марија Грамосли
Диа. Снежана Карапанчевска

Консултант:

Дипл. правник Тони Малинов

©2001 Издавач:

Организација на Потрошувачите на Македонија