



...kivica mobilitas!



# ВОДИЧ

НИЗ УПРАВУВАЊЕТО СО СТАНБЕНИТЕ ЗГРАДИ

## 1. Кои се релевантните правни извори?

На 05.08.2009 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 **достоествен, слободен, приватен 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-

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 самци 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 заземаат **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 одделни 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 просториите, можат да бидат гарсонери, еднособни, едноиполсобни, двособни, двоиполсобни, трисобни, трииполсобни, четириособни и повеќесобни станови. **Споредните простории** што припаѓаат на определен 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 станбениот 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 ветробрани, ходни-



ци, просторија за велосипеди, пералници, сушилница, заеднички визби, 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, оџаците, 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 топловодна инсталација наменета за станбените приклучоци, а се наоѓа во заедничките простории, лифтовите, доводот, одводот, уредите за загревање, телекомуникациските уреди и кабли, други придружни антени, громобрани, противпожарни уреди, уреди за отквивање 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 лоѓии, 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, визбата 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. Кои 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 должни 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 етажна сопственост;
- 3) куќен ред на зградата;
- 4) начин на воспоставување на резервниот фонд;
- 5) начин 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 страната на Министерство за транспорт и врски: [www.mtc.gov.mk](http://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 **сопствениците** на посебните делови

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, вградување на дополнителни апарати и уреди како мерачи, броила 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 **нужна работа**, како што се одржувањето, поправките и инвестиционото одржување на заедничките делови на зградата, **секој сопстве-**



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 заеднички 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 **раководи** 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-



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 свикува 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 половината 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 **свикува 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 свикување 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 Министерството за транспорт и врски: [www.mtc.gov.mk](http://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 заемни односи**. При тоа, 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 фондовите 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. Средства 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-



зервниот 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. Сопствениците 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 предвиде-

ни во планот за одржување и кои не би било разумно да се одолговлекуваат, бидејќи нивното неизвршување би значело **значително вложување** 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) е должен да



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 **длжен 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

мандат 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
- 2) 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.

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-

зетот 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 склучен договорот;
- 6) ден на почеток на важење на договорот;
- 7) потпис на договорните страни и
- 8) датум и место на склучување 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 склучи 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 склучени 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 хендикеп 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.

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 склучувањето 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 обезбедувачот 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 **прибирање 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 именувал 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**. Евентуалната 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 соборот 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 собирот 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 измени времето за кое договорот е склучен.

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 исправи 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 заемни**



**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., за-

купците, **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 кога 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 врска со работите околу управувањето на станбената зграда, кога оваа одлука не е извршена во рок од 30 дена од денот на нејзината извршност, 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 регистрација 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.фах 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 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“.