



книги, определување на висината на закупнината, раскинувањето на договорот, можноста за склучување на договор за подзакуп, може да се прочитаат во членовите од 65 до 98 од Законот за домување. Правилниците поврзани со закуп на станбен простор може да се најдат на веб-страницата на Регулаторната комисија за домување - www.rkd.gov.mk.

Кои се правата и обврските во однос на земјиштето на кое е изградена зградата?

Земјиштето на кое е изградена зградата и земјиштето што служи за нејзина употреба (двор и друго) се користи согласно со намената и на начин определен со договорот за заемни односи. Земјиштето што служи за употреба на зградата не може да се користи за оставање на градежни материјали, градежен отпад и друг материјал, оставање на смет и сл. Не треба да се уништува тревата и другите насади, како и урбаната опрема (клупи, корпи за отпадоци и друго).

НАЈЧЕСТО ПОСТАВУВАНИ ПРАШАЊА

Како да се управува доколку во една зграда има повеќе влезови?

Секој влез во зградата е посебна единица и самостојно одлучува дали за управување на зградата ќе ангажира управител со лиценца или управувањето на влезот ќе го довери на зедница на сопственици.

Ангажирираниот управител на секој влез може да е различен, но може и сите влезови во зградата да се договорот менаџирањето да го доверат на еден управител.

Дали мора да се платат сметките за одржување на зградата иако никој не живее таму и не се користат услугите на управителот?

Ако мнозинството на сопственици во зградата одлучиле да ангажираат управител на зградата, сопственикот на посебен дел на зградата (стан) мора да ги плати трошоците за одржување, без разлика што тој не живее во зградата.

Кој врши контрола на работата на заедницата на сопственици и управителите на згради?

Контролата на работата на заедницата на сопственици и управителите на згради ја вршат инспектори за домување назначени од општините, што е во согласност со Законот за домување. Инспекторите, исто така, контролираат дали управителите на згради имаат со одветна лиценца, односно дали заедницата на сопственици е регистрирана во Централниот регистар на РСМ.

Дали сопствениците на станови во новоизградена зграда мора да имаат имотни листови за да се организираат во заедница на сопственици и каде да се регистрира заедницата на сопственици?

Сопствениците на станови во новоизградена зграда не можат да регистрираат заедница на сопственици во Регистарот на други правни лица при Централниот регистар на РСМ без да имаат валидни имотни листови. За регистрација на заедница на сопственици потребно е да се приложи Статут на правното лице, а тој мора да ги содржи податоците од имотните листови на сопствениците.

Дали во новоизградена зграда во која дел од становите имаат сопственици, а дел се непродадени станови, инвеститорот кој сè уште е сопственик на непродадените станови има право да учествува во донесувањето на одлуки кои се однесуваат на зградата?

Одлуките во сите станбени згради ги носат сопствениците на становите. Сè додека инвеститорот е сопственик на некој од становите има право и обврска да учествува во донесува-



њето на сите одлуки што се однесуваат на зградата, како донесување на План за управување, избор и назначување на управител на зградата, раскинување на договорот и сл.

Дали трошоците за чистење на олуките треба да ги сносат сите сопственици на станови од еден влез или само сопственикот на станот кој поради течење на олукот и штетата која ја трпи е принуден да го исчисти?

Согласно со Законот за домување, сите сопственици на станови се обврзани да ги подмират средствата за тековно и инвестициско одржување на зградата. Бидејќи затнат олук спаѓа во инвестициско одржување на зградата, парите платени за чистење на олукот мора да ги надоместат сите сопственици на станови од влезот каде што е направена интервенцијата.

Доколку имате прашање во врска со домувањето или ви е потребна некоја информација, обратете се до Регулаторната комисија за домување на www.rkd.gov.mk

Контакт

Во согласност со нашите заложби за успешно и ефикасно имплементирање на Законот за домување, овде сме да да ви одговориме на сите Ваши прашања во врска со домувањето.

Регулаторна Комисија за Домување

Адреса: Руѓер Бошковиќ, 66 - 1000 Скопје
Телефон: 02 30 70 746

Доколку имате прашање пишете ни. Истото ќе ви биде одговорено во најкус можен рок на нашата веб страна или лично на вашата мејл адреса.

Вашето име

Телефон

Е-мајл

Вашата порака

Испрати

На веб страната на ОПМ можете да се информирате и преку водичот за управување со стамбени згради на веб страната: opm-vodic-za-upravuvanje-so-stanbeni-zgradi.pdf

ОВАА БРОШУРА ЈА ПОДГОТВИЈА:

СОВЕТ ЗА ЗАШТИТА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА ГРАД СКОПЈЕ

Бул. Илинден, бр. 82- Скопје
potrosuvaci@skopje.gov.mk
<http://www.skopje.gov.mk>

ОРГАНИЗАЦИЈА НА ПОТРОШУВАЧИТЕ НА МАКЕДОНИЈА - Скопје

Ул. 50 Дивизија, 10А Скопје
За советување обратете се на:
sovetuvanja@opm.org.mk, или на платформата за советување на веб страна <http://www.opm.org.mk>



Град Скопје



СОВЕТ ЗА ЗАШТИТА
НА ПОТРОШУВАЧИТЕ

УПРАВУВАЊЕ СО ЗГРАДИ

Доколку живеете во станбена зграда, сигурно сте соочени со многу предизвици. Најчесто сопствениците на станови кои се вселиле во нова станбена зграда се наоѓаат во дилема дали за одржување на зградата да ангажираат управител (лиценцирана фирма), или да формираат заедница на сопственици која ќе го преземе управувањето со зградата. Постојат позитивни и негативни искуства кога се во прашање и двете опции. Од една страна, сопствениците кои се определиле за управител, доколку се незадоволни од неговата работа, најчесто не се сигурни дали или на кој начин можат да го раскинат договорот со управителот и да ангажираат друг управител. Од друга страна, пак, постојат случаи кога сопствениците се согласни зградата да ја управува заедница на сопственици, но не ја познаваат постапката за регистрација и начинот на управување со зградата, односно не ги знаат предизвиците кои ваквото управување ги наметнува.

Законска обврска е да се постапи на едниот или на другиот начин, односно да се формира заедница на сопственици или, пак, да се ангажира управител на зградата. Сепак, одлуката останува на сопствениците на станови кои треба внимателно да ја проценат состојбата и да ја применат најприфатливата опција, во нивна полза. Во секој случај, треба добро да ги проучат законските одредби.

Со оваа брошура имаме намера да го привлечеме вашето внимание со цел да ви ги доближиме можностите за подобро управување со вашата зграда.

Доброто управување со зградите придонесува за поголема безбедност, подолго живеење на квалитетниот домување, влијае на благосостојбата на семејствата, најмладите и ситариите лица.

Доброто управување на зградите најмногу зависи од ангажираноста на сопствениците кои заеднички треба да придонесат за подолго живеење на културата за заедничко живеење, што има големо влијание на општествениот живот во целина.





Начин на управување со зграда (преку управител или заедница на сопственици)

Работите на управување со зграда може да ги врши управител или заедница на сопственици.

Собирот на сопственици треба да одлучи дали управувањето на зградата ќе го врши управител или, пак, за управување ќе биде задолжена заедницата на сопственици, која треба да избере претседател и да се регистрира како правно лице доколку ја врши дејноста на управување со зградата.

Управувањето се врши преку спроведување на одлуките донесени од страна на Собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, како и нивно застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи.

Доколку дејностите на управување со станбените згради ја врши управител, должен е да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување, врз основа на поднесено барање за издавање на лиценца за управител.

Права и обврски на управителот на станбена зграда

Управителот ги има следните права и обврски:

- Ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
- Се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
- 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;
- 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;
- Подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
- Подготвува пресметка на трошоците за управување на станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;
- Ги прима уплатите на сопствениците на посебните делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- Ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки;
- Изготвува годишен извештај за управување со објектот;
- Во согласност со одредбите од законот стопанисува со резервниот фонд;
- Врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и
- Треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект.

Што значи тековно одржување на станбена зграда?

Управителот е должен редовно да се грижи за вршење на поправки од помал обем (замена на сијалици, приклучоци, мали работи, замена на резервни делови и слично) на заеднич-



ките делови на станбената зграда. Трошоците за овие поправки ги поднесуваат сопствениците на посебните делови сразмерно на големината на нивните посебни делови.

Кога може да се раскине договорот со ангажираниот управител?

Доколку управителот не ги исполнува обврските од договорот за вршење на управувачки услуги, 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 надоместок на штета.

Постапка за управување со станбена зграда од страна на заедницата на сопственици

Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената зграда. Одлуката може да се донесе само во согласност на мнозинството сопственици на посебните делови. Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици.

Следните образци:

- Соопштение за Собира на сопственици;
- Покана за Собира на сопственици;
- Одлука за основање на Заедница;
- Одлука за донесување на Статут;
- Статут на Заедница на сопственици;
- Записник од Собира на сопственици;
- Договор за заемни односи и
- План за одржување

можете да најдете на веб-страницата на Регулаторната комисија за домување - www.rkd.gov.mk

Формирањето на резервен фонд – дали е задолжително?

Сопствениците на посебните делови задолжително формираат резервен фонд. Постои Правилник за висината на износот за посебните делови во резервниот фонд. Средствата од резервниот фонд не можат да бидат дел од стечајната маса на управителот наменет за намирнување на побарувањата истакнати од страна на неговите доверители. Сопствениците на посебните делови не можат да бараат враќање на износите уплатени во резервниот фонд.

Кои се правата на сопственикот на посебен дел во станбената зграда?

Сопственикот на посебен дел од зграда има право по своја волја да го користи својот посебен дел од зградата и со него слободно да располага, како и со споредните делови кои му служат на неговиот дел од зградата (визба, гаража и сл.).

Како се определуваат трошоците на управувањето?

- Сопствениците на посебните делови се одговорни за плаќање на сите трошоци за управувањето и другите трошоци што потекнуваат од станбената зграда во согласност со своите сопственички делови, ако со договорот за заемни односи поинаку не е утврдено.



- За трошоците што настанале со преземање на активности врз основа на одлуки донесени на начин пропишан со Законот за домување одговараат сите сопственици на посебните делови без оглед на тоа дали гласале против предложените одлуки.
- Новиот сопственик на посебен дел на зграда, за трошоците што настанале пред стекнувањето на неговото право на сопственост, дава писмена изјава до управителот, односно до претседателот на заедницата на сопственици дека солидарно ќе одговара за трошоците што ги имал поранешниот сопственик.
- Сопственикот кој го продава посебниот дел, пред потпишувањето на договор за купопродажба на посебниот дел е должен да му ја достави на купувачот потврдата за платени трошоци.
- 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.
- Сосопственичкиот удел на сопственик на посебен дел (стан или деловна просторија), во однос на вкупната површина на заедничките делови на зградата, до склучување на договор за заемни односи, се определува процентуално, во зависност од површината на посебниот дел.

Кои се најбитните обврски при користењето на посебниот дел од зградата?

Сопственикот е должен да се грижи за одржувањето на својот дел од зградата. Ако при користењето на својот дел од зградата сопственикот причинил штета на други делови од зградата, што се во сопственост на други лица, или со тоа се создаваат други пречки на деловите од зградата што се во нејзина функција како целина, или на нејзини делови кои претставуваат посебна целина, тој е должен да ја надомести таа штета, односно да ги отстрани другите пречки кои се создаваат.

Дали сопственикот може слободно да врши преправки на својот посебен дел од зградата?

Сопственикот може да врши преправки во својот посебен дел од зградата. Меѓутоа, сопственикот не може во својот дел да врши преправки што би можеле да го нарушат архитектонскиот лик на зградата или да ја намалат нејзината сигурност (стабилност), односно стабилноста на некој заеднички дел од зградата или на друг сопственик, како и на тие делови да им нанесе штета.

Дали сопственикот на посебен дел од зградата има обврски да дозволи интервенции на својот посебен дел од зградата?

Сопственикот на посебен дел е должен да дозволи во неговиот дел од зградата да се извршат нужни интервенции поради отстранување на пречки при користењето на правото на сопственост на друг дел од зградата или на делови од зградата што се во функција на зградата како целина со тоа што направените штети поради таа интервенција мораат да му се надоместат на овој сопственик.

Дали сопственикот може да даде стан или друг посебен дел од зградата на користење на друго лице за определен надомест?

Сопственикот на посебен дел од зградата може да склучи договор за закуп и тогаш се јавува во улога на закуподавач. Сите правила во однос на тоа како се склучува договорот за закуп, во која форма, содржината на овој договор, правилата за уписот на договорот во јавните

