

3544.

Врз основа на членот 75, ставови 1 и 2 од Уставот на Република Северна Македонија, претседателот на Република Северна Македонија и претседателот на Собранието на Република Северна Македонија издаваат

У К А З
ЗА ПРОГЛАСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ИЗМЕНУ-
ВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА
ДОМУВАЊЕ

Се прогласува Законот за изменување и дополнување на Законот за домување, што Собранието на Република Северна Македонија го донесе на седницата одржана на 29 јули 2025 година.

Бр. 08-4237/1 Претседател на Република
29 јули 2025 година Северна Македонија,
Скопје **Гордана Сиљановска-Давкова, с.р.**

Претседател
на Собранието на Република
Северна Македонија,
Африм Гаши, с.р.

З А К О Н
ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ
ЗА ДОМУВАЊЕ

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16, 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 302/20, 150/22 и 224/24), во членот 2 зборовите: „Законот за техничка инспекција“ се заменуваат со зборовите: „Законот за Државен пазарен инспекторат“, а по зборовите: „Законот за пожарникарството“ се додаваат зборовите: „,Законот за градење“.

Член 2

Во членот 6 во ставот (1) по зборовите: „простории за одложување на отпадоци“ се додаваат зборовите: „,противопожарни скалила и противопожарни коридори“.

Член 3

Во членот 10 во ставот (4) во воведната реченица зборовите: „или физичко“ се бришат.

Во алинејата 1 сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Алинејата 2 се менува и гласи:

„да има најмалку три вработени лица од кои едно лице со високо образование со полно работно време и две лица со најмалку средна стручна подготовка со полно или скратено работно време, а вработеното лице со високо образование мора да поседува и потврда за успешно совладана обука за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, издадена од Регулаторната комисија за домување, како и да може да работи како офицер за заштита на личните податоци согласно Законот за заштита на личните податоци(*) и“.

По алинејата 2 се додава нова алинеја 3, која гласи:

„- да има отворена канцеларија со точна адреса за прием на странки, а за секој нов договор за управување на зграда која се наоѓа во друг град (населено место), надвор од градот (населеното место) во кој е седиштето на управителот, исто така е потребно да отвори канцеларија со точна адреса за прием на странки во тоа населено место со точно наведено работно време.“.

По ставот (4) се додава нов став (5), кој гласи:

„(5) Во случај на склучени договори со над 3.000 посебни делови од станбена зграда бројот на вработените лица од ставот (4) алинеја 2 на овој член се зголемува, та-

ка што на секои дополнителни 3.000 посебни делови од станбена зграда за добивање на лиценца за управител за вршење на дејностите за управување со станбена зграда, покрај задолжителните три вработени лица мора да има уште по едно вработено лице со полно работно време и на секои дополнителни 3.000 посебни делови минималниот паричен влог од став (4) алинеја 1 на овој член мора да се зголеми за 5.000 евра во денарска противвредност.“.

Ставот (5) станува став (6).

Во ставот (6) кој станува став (7) бројот „5“ се заменува со бројот „6“.

Ставот (7) станува став (8).

Ставот (8) кој станува став (9) се менува и гласи:

„(9) За издавање и продолжување на лиценцата од ставот (3) на овој член се плаќа надоместок во износ од 1.000 евра во денарска противвредност.“.

Во ставот (9) кој станува став (10) во алинејата 1 зборовите: „или физичкото“ се бришат.

Во алинејата 6 сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Во алинејата 7 точката на крајот од реченицата се заменува со запирка.

По алинејата 7 се додаваат две нови алинеи 8 и 9, кои гласат:

„- управителот не постапува согласно со членот 31 став (1), членот 32 и членот 45 став (4) од овој закон и

- управителот не ги извршува обврските согласно законските одредби, за што Регулаторната комисија за домување има сознание и извршила увид согласно со своите надлежности дефинирани во членот 109 од овој закон.“.

Ставовите (10) и (11) стануваат ставови (11) и (12).

Во ставот (12) кој станува став (13) бројот „7“ се заменува со бројот „8“, а зборовите: „,односно физичкото лице“ се бришат.

Во ставот (13) кој станува став (14) зборовите: „или физичкото“ се бришат.

Ставот (14) станува став (15).

Член 4

Во членот 11 став (2) во точката 12) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 13) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 13) се додаваат четири нови точки 14), 15), 16) и 17), кои гласат:

„14) начин на примопредавање и утврдување на состојба при примопредавање на заедничките инсталации, постројки и делови од станбената зграда, начинот и условите за нивно одржување;

15) начин на постапување со неисправна инсталација, постројки или заеднички делови на зградата и права и обврски во врска со употреба на заедничка инсталација или постројка и други заеднички делови на зградата, одговорност на управителот и одговорност на сопствениците на посебните делови;

16) начин за обезбедување на гаранции за покривање на штета, во случај на несовесно или неправилно управување со зградата од страна на управителот и

17) начин за прибирање и работење со личните податоци на сопствениците на посебни делови од страна на управителот, согласно одредбите од Законот за заштита на личните податоци(*)“.

Во ставот (4) точката на крајот од реченицата се заменува со запирка и се додаваат зборовите: „согласно прописот од член 70 став (2) од овој закон.“.

По ставот (9) се додава нов став (10), кој гласи :

„(10) За спречување на вонредните настани од ставот (8) на овој член, доколку се работи за заеднички делови на зградата или заеднички инсталации, уреди и опрема кои не се во исправна состојба, управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од 24 часа да ги извести

сите сопственици на посебните делови за постоење на ризик при користење на тие делови, инсталации, уреди или опрема и истите веднаш мора да ги исклучи или затвори за редовна употреба. Доколку и покрај предупредувањето и известувањето за нивна неисправност не се преземаат мерки за обезбедување на парични средства за отстранување на дефектите, а заедничките делови, инсталации, уреди или опрема се користат во неисправна состојба, одговорноста за понатамошно користење на неисправните делови, инсталации, уреди или опрема е на сопствениците на посебните делови.“

Член 5

Во членот 12 ставот (1) се менува и гласи:
„За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на предлог на управителот односно заедницата на сопственици, на собир на сопственици мора да донесат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години.“

Член 6

Во членот 18 во ставот (1) зборовите: „и повеќе од осум“ се заменуваат со зборовите: „и повеќе од три“, а по зборовите: „управува управител“ се додаваат зборовите: „во согласност со своите сопственички делови“.

Во ставот (3) точката на крајот од реченицата се заменува со записка и се додаваат зборовите: „но најмногу за период од 12 месеци.“

Член 7

Во членот 19 во ставот (1) точката 7) се менува и гласи:

„издава фактури, ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка содржана во фактурата и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;“

Во точката 8) зборот „пресметки“ се заменува со зборовите: „финансиски извештаи“.

Во точката 11) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и записка.

Во точката 12) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и записка.

По точката 12) се додаваат три нови точки 13), 14) и 15), кои гласат:

„13) се грижи за безбедно користење на заедничките инсталации, уреди и опрема (како лифтовите, хидрантската инсталација, пумпи и сл.) преку писмено укажување до сопствениците на посебните делови за донесување на соодветни одлуки во врска со одржувањето и користењето на заедничките инсталации, уреди и опрема;

14) врши евиденција и ажурирање на податоците на сопствениците/корисниците на посебните делови, врз основа на добиени податоци од сопствениците/корисниците на посебните делови од зградата и од други институции, согласно Законот за заштита на личните податоци (*) и

15) должен е да ги подмири сите достасани парични обврски и побарувања заклучно до крајот на месецот, а особено во месецот во кој му престанува договорот за вршење на управувачки услуги по кој било основ.“

Член 8

Во членот 21 во ставот (1) зборот „најмалку“ се заменува со зборовите: „повеќе од“.

По ставот (2) се додава нов став (3), кој гласи:

„(3) Доколку средствата од сметките за една зграда, бидат користени за каква било друга намена, освен намените пропишани во овој закон, истото претставува основ за еднострано раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги.“

Член 9

Во членот 23 се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) Содржината на договорот за вршење на управувачки услуги од ставот (1) на овој член ја пропишува Регулаторната комисија за домување.“

Член 10

Во членот 28 зборовите: „писмена опомена“ се заменуваат со зборовите: „опомена писмено и електронски“.

По ставот 1 се додаваат два нови става (2) и (3), кои гласат:

„(2) Опомената од ставот (1) на овој член се доставува во случај кога сопственикот на посебен дел не платил две последователни сметки или вкупно три неплатени надоместоци.

(3) За опомената од ставот (1) на овој член управителот не смее да наплаќа дополнителни средства.“

Член 11

Во членот 29 во ставот (1) зборовите: „по истекот на осум дена од денот на објавувањето на одлуката на огласната табла“ се заменуваат со зборовите: „со денот на доставувањето на одлуката до управителот“.

Во ставот (3) по зборовите: „или на надзорниот одбор“ се додаваат зборовите: „и на Регулаторната комисија за домување.“

Член 12

Во членот 30 ставот (3) се менува и гласи:

„Во случајот од ставот (1) на овој член, со цел да може да се располага со средствата од сметката на станбената зграда, управителот на кој му престанал договорот за вршење на управувачки услуги има обврска на овластеното трето лице од страна на сопствениците на посебните делови, кое може да биде новоизбраниот управител или еден претставник од сопствениците на посебните делови, да му ги префрли средствата од фондовите на зградата.“

По ставот (3) се додава нов став (4), кој гласи:

„(4) По престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од осум дена од денот на престанувањето на договорот писмено да ја извести Регулаторна комисија за домување за престанок со управување на одредена зграда.“

Член 13

Во членот 31 по ставот (2) се додава нов став (3), кој гласи:

„(3) Содржината на извештаите од ставовите (1) и (2) на овој член ја пропишува Регулаторната комисија за домување.“

Член 14

Во членот 33 ставот (3) се менува и гласи:

„Доколку по приемот на пресметката на трошоците за редовно одржување од ставот (1) на овој член, сопственикот на посебен дел не ги надомести трошоците, управителот е должен без одлагање во целост да ги исполни паричните обврски спрема трето лице и да поднесе тужба за задолжување на плаќање на трошоците против сопственикот на посебниот дел кој не ги надоместил истите.“

Член 15

Во членот 37 по ставот (1) се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) Седницата на собирот на сопственици, освен со физичко присуство доколку има согласност од мнозинството на сопствениците, може да биде организирана и со користење на конференциска телефонска врска или со користење на друга интернет аудио и визуелна комуникациска опрема.“

Ставовите (2) и (3) стануваат ставови (3) и (4).

Член 16

Во членот 40 во ставот (1) по зборовите: „на управителот“ се додаваат зборовите: „или на претседателот на заедницата.“

Во ставот (2) зборот „три“ се заменува со зборот „два“.

Член 17

Во членот 42 ставот (3) се менува и гласи:

„Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд исклучиво се користат за потребите на објектот за домување за кој се истите формирани.“

Член 18

Во членот 45 по ставот (3) се додава нов став (4), кој гласи:

„(4) Управителот е должен да им обезбеди на сопствениците на посебните делови увид во состојбата и трансакциите на сметката од редовниот и резервниот фонд за нивната зграда.“

Член 19

Во член 46 се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) Управителот и правните и/или физичките лица кои согласно со Законот за трговските друштва се основачи на управителот, солидарно одговараат спрема сопствениците на посебните делови за незаконското располагање со средствата од резервниот фонд.“

Член 20

Во членот 47 во ставот (2) по зборовите: „пред државните органи“ се додаваат зборовите: „како и плаќања за спречување од исклучување од дистрибуциони мрежи за заедничко енергетско снабдување или водоснабдување на зградата, санација на лифтови, поправка на кров, водоводни, канализациони и топловодни инсталации.“

Во ставот (4) по зборовите: „својот дел“ се додаваат зборовите: „во резервниот фонд“, а зборовите: „надлежниот суд“ се заменуваат со зборовите: „нотар согласно со Законот за нотаријат“.

По ставот (4) се додаваат два нови става (5) и (6), кои гласат:

„(5) Доколку за нужните работи од ставот (2) на овој член, нема доволно средства во резервен фонд, трошоците се фактурираат кон станарите согласно нивните сопственички делови.

(6) Во постапката од ставот (4) на овој член, управителот има право да ги користи личните податоци на сопствениците на посебните делови со кои тој располага.“

Член 21

Во членот 48 по зборовите: „не можат да бидат“ се додаваат зборовите: „предмет на извршување и“.

Член 22

Во членот 53 во ставот (1) зборовите: „според динамиката на примените уплати од секој одделен сопственик“ се бришат.

Ставот (2) се брише.

Член 23

Во членот 54 во ставот (1) зборот „осум“ се заменува со зборот „три“, а по зборовите: „половина од сопствениците на посебните делови“ се додаваат зборовите: „согласно нивните сопственички делови“.

Член 24

Во членот 58 по ставот (3) се додава нов став (4), кој гласи:

„(4) За вршење на работа за управување, на претседателот на заедницата може да му се определи соодветен паричен надоместок согласно со донесена одлука со мнозинство гласови на сопствениците согласно сопственичките удели.“

Член 25

Во членот 59-а став (1) во алинејата 2 сврзникот „или“ на крајот од реченицата се заменува со записка.

Во алинејата 3 точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „или“.

По алинејата 3 се додава нова алинеја 4, која гласи:

„- со давање на неотповиклива оставка.“

Во ставот (4) по зборовите: „на заедницата на сопственици“ се додаваат зборовите: „а одлуката ја доставува до Регулаторната комисија за домување“.

Член 26

Во членот 61 во ставот (1) зборовите: „управување на станбена зграда и“ се заменуваат со зборовите: „редовно одржување на станбената зграда и“.

Во ставот (2) зборот „управување“ се заменува со зборовите: „редовно одржување“.

Член 27

Во членот 62 во ставот (1) зборовите: „за управување и“ се заменуваат со зборовите: „за редовно одржување и“.

Член 28

Во членот 64 по ставот (3) се додава нов став (4), кој гласи:

„(4) По престанокот на заедницата на сопственици и нејзино бришење од Централен регистар на Република Северна Македонија сопствениците на посебните делови се должни во рок од 15 дена да го регулираат управувањето со станбената зграда согласно со овој закон.“

Член 29

Во членот 66 по ставот (4) се додава нов став (5), кој гласи:

„(5) Станбениот и деловниот простор од значење за Републиката со кој стопанисува правно лице основано од Владата на Република Северна Македонија согласно со членот 99 став (2) од овој закон, не смеат да бидат дадени во подзакуп од страна на закупецот.“

Член 30

Во членот 92 во ставот (1) по зборовите: „со непрофитно домување“ се додаваат зборовите: „потврдено со решение од органот кој го издал првичното решение за правото на закуп со непрофитно домување за починатиот закупец“.

Член 31

Членот 105-а се менува и гласи:

„(1) Претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување се именуваат врз основа на јавен оглас кој го објавува Владата на Република Северна Македонија во најмалку два дневни весника кои се издаваат на целата територија на Република Северна Македонија, од кои еден од весниците што се издаваат на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик.

(2) За претседател и член на Регулаторна комисија за домување може да биде именувано лице кое ги исполнува следниве услови:

1) да е државјанин на Република Северна Македонија;

2) во моментот на изборот со правосилна судска пресуда не му е изречена казна затвор или прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност;

3) да има стекнато најмалку 240 кредити според ЕКТС или завршен VII/1 степен;

4) да има најмалку шест години работно искуство на раководно работно место, по дипломирањето;

5) поседува сертификат, уверение, потврда и/или друг документ со кои се потврдува познавањето на еден од трите најчесто користени јазици во Европската Унија (англиски, француски или германски јазик) на најмалку ниво B2 (B2) од Европската референтна рамка на јазици, издадени од установа или институција во државата или од странство, регистрирана како давател на оваа услуга и

6) поседува потврда за активно познавање на компјутерски програми за канцелариско работење.“

Член 32

Во членот 109 во ставот (1) во точката 7) по зборот „домувањето“ се додаваат зборовите: „, како и пропишува подзаконски акти за спроведување на одредбите на овој закон за чие донесување е овластена“.

Точката 9) се менува и гласи:

„врши увид и проверка во работењето на субјектите кои вршат дејност согласно овој закон и доставува предлог до надлежните органи за преземање мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон;“.

Во точката 11) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 12) точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „и“.

По точката 12) се додава нова точка 13), која гласи:

„13) организира и спроведува обука за вршење на дејностите за управување со станбена зграда.“.

Член 33

Во членот 113 став (1) во точката 7) сврзникот „и“ на крајот на реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 8) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 8) се додаваат две нови точки 9) и 10), кои гласат:

„9) име и презиме на сопственици или официјален претставник на сопственикот на посебниот дел и

10) податоци за договор за заемни односи.“.

Ставот (2) се менува и гласи:

„Податоците од ставот (1) на овој член на барање на општината ги доставува управителот, заедницата на сопственици или сопствениците на посебните делови, кои се должни секоја промена во регистарот да ја евидентираат редовно и веднаш да ја достават до општината.“.

Член 34

Во членот 114 став (1) во точката 1) зборовите: „односно име и презиме и адреса на физичкото лице“ се бришат.

Член 35

Во членот 125 во ставот (1) точката 1) се менува и гласи:

„не ја спроведе извршната судска одлука во рокот определен согласно со членот 13 став (2) од овој закон;“.

Во точката 17) зборовите: „став (1)“ се бришат.

Во точка 19) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 20) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 20) се додаваат две нови точки 21) и 22), кои гласат:

„21) не постапи согласно со членот 11 став (10) од овој закон и

22) не постапи согласно со членот 119 од овој закон.“.

Ставот (3) се брише.

Член 36

Во членот 126 во воведната реченица по зборовите: „ќе му се изрече за прекршок на“ се додаваат зборовите: „правно или физичко лице“.

Во точката 8) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 9) точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „и“.

По точката 9) се додава нова точка 10), која гласи:

„10) не постапи согласно со членот 119 од овој закон“.

По ставот 1 се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) Глоба во износ 200 до 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршокот од ставот (1) на овој член на физичкото лице – управител на правното лице сопственик, односно закупец на стан или деловен простор во станбената зграда.“.

Член 37

Во членот 127 по ставот (2) се додава нов став (3), кој гласи:

„(3) Глоба во износ од 1.000 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на одговорното лице во општината, односно општините во Градот Скопје, ако не назначи овластен инспектор за домување од членот 116 од овој закон.“.

Член 38

Во членот 128 во ставот (2) бројот „126“ се заменува со бројот „116“.

Член 39

(1) Лицата на кои им е доделен стан со акт за доделување и/или имаат склучено договор за закуп согласно член 14 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 163/13), а не поднеле барање за купување на станот до 4 декември 2014 година, истото можат да го поднесат до 31 декември 2025 година до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, доколку ги исполнуваат следниве услови:

- лицето да е државјанин на Република Северна Македонија и

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

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

- уверение за државјанство,

- уверение за жителство,

- копија од лична карта, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),

- изјави заверени кај нотар од лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејното домаќинство дека немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корис-

ници на друг стан или деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Северна Македонија,

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

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

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

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

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

(6) Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологијата за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп, закуп на станови за определена намена.

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

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

Член 40

(1) На претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување именувани до денот на влегувањето во сила на овој закон им престанува вршењето на функцијата со именувањето на нов претседател и членови на Регулаторната комисија за домување согласно со одредбите од овој закон.

(2) Владата на Република Северна Македонија во рок од осум дена од денот на влегувањето во сила на овој закон треба да објави јавен оглас за именување на претседател и членови на Регулаторна комисија за домување согласно условите од членот 30 од овој закон со кој се менува членот 105-а.

Член 41

(1) Сопствениците на посебните делови се должни најдоцна во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон да определат управител или регистрираат заедница на сопственици согласно со овој закон.

(2) Доколку сопствениците на посебните делови не определат управител или не регистрираат заедница на сопственици во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон, управителот за принудно управување го определува судот во вонпарнична постапка на предлог на кој било од сопствениците на посебните делови согласно со критериумите од ставот (3) на овој член, до определување на управител или до регистрирање на заедница на сопственици согласно со одредбите од овој закон, но не подолго од една година.

(3) Управител за принудно управување на станбени згради мора да ги исполнува следниве критериуми:

- управителот треба да го исполнува условот од членот 10 став (3) од овој закон,

- отворената канцеларија на управителот од членот 10 став (4) алинеја 3 од овој закон да биде во општината каде што се одредува принудното управување,

- управителот да биде евидентиран во Регистарот на управители на станбени згради кој го води Регулаторната комисија за домување согласно со членот 109 став (1) точка б) од овој закон,

- управителот да не управувал со станбената зграда на која и се определува принудно управување во претходен период,

- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од членот 109 став (1) точка б) од овој закон постојат повеќе регистрирани управители во општината каде се одредува принудното управување, се избира управител за принудно управување во станбена зграда кој има најмал број на посебни делови согласно Регистарот и

- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка б) од овој закон во општината каде се одредува принудното управување не постои регистриран управител за управување во станбена зграда, тогаш се избира управител за принудно управување во станбена зграда од најблиската соседна општина во која има регистрирано управител, во кој случај истиот не мора да го исполни критериумот од алинеја 2 на овој став.

Член 42

(1) Управителите на станбени згради и заедниците на сопственици се должни најдоцна во рок од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон да го усогласат своето работење согласно со одредбите од овој закон.

(2) На управителите на станбени згради и заедниците на сопственици кои нема да го усогласат своето работење во рокот од ставот (1) на овој член, лиценцата за вршење на дејностите за управување со станбени згради престанува да важи по истекот на рокот од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон и истата се одзема од страна на Регулаторната комисија за домување, при што истите нема да можат да ги вршат дејностите за управување со станбени згради.

Член 43

Започнатите постапки до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе завршат согласно со одредбите од овој закон.

Член 44

Подзаконските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од три месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 45

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

L I G J
PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E LIGJIT
PËR BANIM

Neni 1

Në Ligjin për banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16, 64/18 dhe "Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 302/20, 150/22 dhe 224/24), në nenin 2 fjalët "Ligji për Inspektimin Teknik" zëvendësohen me fjalët "Ligji për Inspektoratin Shtetëror të Tregut", dhe pas fjalëve "Ligji për Shërbimin Zjarrfikës" shtohen fjalët "Ligji i Ndërtimit".

Neni 2

Në nenin 6, paragrafi (1), pas fjalëve "hapësira për asgjësimin e mbeturinave", shtohen fjalët "shkallët dhe korridoret e daljeve në rast zjarri".

Neni 3

Në nenin 10, paragrafi (4), në fjalinë hyrëse, fjalët "ose fizike" fshihen.

Në rreshtin 1, lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me presje.

Rreshti 2 ndryshohet si vijon:

"të ketë të paktën tre persona të punësuar, njëri prej të cilëve me diplomë të arsimit të lartë dhe me orar të plotë, si dhe dy persona me të paktën arsim të mesëm profesional dhe me orar të plotë ose të pjesshëm, ndërsa punonjësi me diplomë të arsimit të lartë duhet të posedojë edhe një certifikatë për përfundimin me sukses të trajnimit për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave banesore, të lëshuar nga Komisioni Rregullator për Banim, si dhe të jetë në gjendje të punojë si oficer i mbrojtjes së të dhënave personale në përputhje me Ligjin për Mbrojtjen e të Dhënave Personale (*) dhe".

Pas rreshtit 2 shtohet rresht i ri 3 si vijon:

"- të ketë zyrë të hapur me adresë të saktë për pritjen e klientëve, ndërsa për çdo kontratë të re për menaxhimin e ndërtesave të vendosura në qytet (vendbanim) tjetër, jashtë qytetit (vendbanimit) në të cilin ndodhet selia e administratorit, është gjithashtu e nevojshme të hapet zyrë me adresë të saktë për pritjen e klientëve në atë qytet me orar pune të përcaktuar saktësisht." Pas paragrafit (4) shtohet paragrafi i ri (5), si vijon:

"(5) Në rast të kontratave të lidhura me mbi 3000 pjesë të ndara të një ndërtese banimi, numri i të punësuarve, të përmendur në paragrafin (4) rreshti 2 të këtij neni, do të rritet, në mënyrë që për çdo 3000 pjesë të ndara shtesë të një ndërtese banimi, për të marrë licencë për një administrator

për të kryer aktivitetet e menaxhimit të një ndërtese banimi, përveç tre të punësuarve të detyrueshëm, duhet të ketë edhe një të punësuar me orar të plotë dhe për çdo 3000 pjesë të ndara shtesë, depozita minimale e parave të gatshme e përmendur në paragrafin (4) rreshti 1 të këtij neni duhet të rritet për 5000 euro në kundërvlerë të denarit."

Paragrafi (5) bëhet paragraf (6).

Në paragrafin (6) i cili bëhet paragrafi (7), numri "5" zëvendësohet me numrin "6".

Paragrafi (7) bëhet paragraf (8).

Paragrafi (8) që bëhet paragrafi (9) ndryshohet si vijon: "(9) Për lëshimin dhe vazhdimin e licencës së përmendur në paragrafin (3) të këtij neni, paguhet tarifë me shumë prej 1000 eurosh në kundërvlerë të denarit."

Në paragrafin (9), i cili bëhet paragraf (10), në rreshtin 1, fjalët "ose fizik" fshihen.

Në rreshtin 6, lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me presje.

Në rreshtin 7, pika në fund të fjalisë zëvendësohet me presje.

Pas rreshtit 7, shtohen dy rreshta të rinj 8 dhe 9, si vijon:

"- administratori nuk vepron në përputhje me nenin 31 paragrafi (1), nenin 32 dhe nenin 45 paragrafi (4) të këtij ligji dhe

- administratori nuk përmbush detyrimet në përputhje me dispozitat ligjore, për të cilat Komisioni Rregullator për Banim është në dijeni dhe ka kryer inspektim në përputhje me kompetencat e tij, të përcaktuara në nenin 109 të këtij ligji."

Paragrafët (10) dhe (11) bëhen paragrafët (11) dhe (12).

Në paragrafin (12) që bëhet paragrafi (13), numri "7" zëvendësohet me numrin "8", dhe fjalët " , respektivisht personi fizik" fshihen.

Në paragrafin (13) që bëhet paragrafi (14), fjalët "ose personi fizik" fshihen.. Paragrafi (14) bëhet paragraf (15).

Neni 4

Në nenin 11 paragrafi (2) në pikën 12 lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 13 pika në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Pas pikës 13), shtohen katër pika të reja 14), 15), 16) dhe 17), si vijonë:

"14) mënyra e dorëzimit dhe përcaktimi i gjendjes pas dorëzimit të instalimeve, objekteve dhe pjesëve të përbashkëta të ndërtesës banesore, mënyra dhe kushtet për mirëmbajtjen e tyre;

15) mënyra e trajtimit të instalimeve, objekteve ose pjesëve të përbashkëta të ndërtesës me defekt dhe të drejtat dhe detyrimet lidhur me përdorimin e instalimit ose objektit të përbashkët dhe pjesëve të tjera të përbashkëta të ndërtesës, përgjegjësia e administratorit dhe përgjegjësia e pronarëve të pjesëve të veçanta;

16) mënyra e dhënies së garancive për mbulimin e dëmeve, në rast të menaxhimit neglizhent ose të papërshtatshëm të ndërtesës nga administratori dhe

17) mënyra e mbledhjes dhe përpunimit të të dhënave personale të pronarëve të pjesëve të veçanta nga administratori, në përputhje me dispozitat e Ligjit për Mbrojtjen e të Dhënave Personale (*).”

Në paragrafin (4), pika në fund të fjalisë zëvendësohet me presje dhe shtohen fjalët “në përputhje me rregulloren e përmendur në nenin 70, paragrafi (2) i këtij ligji”.

Pas paragrafit (9) shtohet paragrafi i ri (10), si vijon:

“(10) Për të parandaluar ngjarjet e jashtëzakonshme të përmendura në paragrafin (8) të këtij neni, nëse bëhet fjalë për pjesë të përbashkëta të ndërtesës ose instalime, pajisje dhe pajisje të përbashkëta që nuk janë në gjendje të duhur, administratori është i detyruar që menjëherë, dhe jo më vonë se brenda 24 orëve, të njoftojë të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta për ekzistencën e rrezikut gjatë përdorimit të atyre pjesëve, instalimeve, pajisjeve dhe duhet t’i fikë menjëherë ato ose t’i mbyllë ato për përdorim të rregullt. Në rast se pas paralajmërimit dhe njoftimit për mosfunksionimin e tyre, nuk merren masa për sigurimin e mjeteve financiare për eliminimin e defekteve, dhe pjesët, instalimet, pajisjet ose pajisjet e përbashkëta përdoren në gjendje të dëmtuar, përgjegjësia për përdorimin e mëtejshëm të pjesëve, instalimeve, pajisjeve ose pajisjeve të dëmtuara u takon pronarëve të pjesëve të veçanta.”

Neni 5

Në nenin 12 paragrafi (1) ndryshohet si vijon:

“Për kryerjen e masave dhe aktiviteteve për mirëmbajtjen e rregullt të ndërtesës së banimit, pronarët e pjesëve të veçanta, me propozimin e administratorit ose të bashkësisë së pronarëve, gjatë mbledhjes së pronarëve duhet të miratojnë plan për mirëmbajtje për një periudhë prej të paktën një viti, dhe më së shumti pesë vitesh.”

Neni 6

Në nenin 18, paragrafi (1), fjalët “dhe më shumë se tetë” zëvendësohen me fjalët “dhe më shumë se tre”, dhe pas fjalëve “të menaxhuara nga një administrator”, shtohen fjalët “në përputhje me pjesët e pronësisë së vet”.

Në paragrafin (3), pika në fund të fjalisë zëvendësohet me presje dhe shtohen fjalët “por më së shumti për periudhë prej 12 muajsh”.

Neni 7

Në nenin 19 në paragrafin (1) pika 7 ndryshohet si vijon:

“lëshon fatura, merr pagesa nga pronarët e pjesëve të veçanta bazuar në llogaritjen mujore të përfshirë në faturë, si dhe paguan detyrimet nga kontratat e lidhura me palët e treta;”.

Në pikën 8) fjala “llogaritje” zëvendësohet me fjalët “raporte financiare”.

Në pikën 11) lidhëza “dhe” në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 12) pika në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Pas pikës 12), shtohen tre pika të reja 13), 14) dhe 15), si vijon:

“13) siguron përdorimin e sigurt të instalimeve, pajisjeve dhe aparateve të përbashkëta (si ashensorë, instalime hidrantësh, pompa, etj.) duke u dhënë udhëzime me shkrim pronarëve të pjesëve të veçanta për marrjen e vendimeve të duhura në lidhje me mirëmbajtjen dhe përdorimin e instalimeve, pajisjeve dhe pajisjeve të përbashkëta;

14) regjistron dhe përditëson të dhënat e pronarëve/përdoruesve të pjesëve të veçanta, bazuar në të dhënat e marra nga pronarët/përdoruesit e pjesëve të veçanta të ndërtesës dhe nga institucionet e tjera, në përputhje me Ligjin për Mbrojtjen e të Dhënave Personale (*) dhe

15) është i detyruar të shlyejë të gjitha detyrimet dhe kërkesat financiare të papaguara deri në fund të muajit, dhe veçanërisht në muajin në të cilin përfundon kontrata për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit mbi çfarëdo baze.”.

Neni 8

Në nenin 21, paragrafi (1), fjala “të paktën” zëvendësohet me fjalët “më shumë se”.

Pas paragrafit (2), shtohet një paragraf i ri (3), si vijon:

“(3) Nëse mjetet nga llogaritë për një ndërtesë përdoren për ndonjë qëllim tjetër, përveç qëllimeve të përcaktuara në këtë Ligj, kjo do të përbëjë bazë për ndërprerjen e njëanshme të kontratës për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit.”.

Neni 9

Në nenin 23, shtohet paragraf i ri (2), si vijon:

“(2) Përmbajtja e kontratës për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit të përmendura në paragrafin (1) të këtij Neni do të përcaktohet nga Komisioni Rregullator për Banim .”.

Neni 10

Në Nenin 28, fjalët “paralajmërim me shkrim” zëvendësohen me fjalët “paralajmërim me shkrim dhe elektronik”.

Pas paragrafit 1, shtohen dy paragrafë të rinj (2) dhe (3), si vijonë:

“(2) Paralajmërimi i përmendur në paragrafin (1) të këtij neni do të dorëzohet në rast se pronari i një pjese të veçantë nuk ka paguar dy fatura të njëpasnjëshme ose një total prej tre tarifash të papaguara.

(3) Administratori nuk mund të ngarkojë fonde shtesë për paralajmërimin e përmendur në paragrafin (1) të këtij neni.”.

Neni 11

Në nenin 29, paragrafi (1), fjalët “pas skadimit të tetë ditëve nga data e publikimit të vendimit në tabelën e njoftimeve” zëvendësohen me fjalët “në datën e dorëzimit të vendimit deri tek administratori”.

Në paragrafin (3), pas fjalëve “ose te Bordi mbikëqyrës”, shtohen fjalët “dhe te Komisioni Rregullator për Banim”.

Neni 12

Në nenin 30, paragrafi (3) ndryshohet si vijon:

"Në rastin e përmendur në paragrafin (1) të këtij Neni, me qëllim mundësimin e disponimit të fondeve nga llogaria e ndërtesës banesore, administratori, kontrata e të cilit për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit është ndërprerë, ka detyrim ndaj palës së tretë të autorizuar nga pronarët e pjesëve të veçanta, i cili mund të jetë administratori i sapozgjedhur ose një përfaqësues i pronarëve të pjesëve të veçanta, për të transferuar mjetet nga fondet e ndërtesës."

Pas paragrafit (3), shtohet një paragraf i ri (4), si vijon:

"(4) Me përfundimin e kontratës për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit, administratori është i detyruar që menjëherë, dhe jo më vonë se brenda tetë ditëve nga data e përfundimit të kontratës, të njoftojë me shkrim Komisionin Rregullator për Banim për përfundimin e menaxhimit të një ndërtese të caktuar."

Neni 13

Në Nenin 31, pas paragrafit (2), shtohet një paragraf i ri (3), si vijon:

"(3) Përmbajtja e raporteve të përmendura në paragrafët (1) dhe (2) të këtij Neni përcaktohet nga Komisioni Rregullator për Banim."

Neni 14

Në Nenin 33, paragrafi (3) ndryshohet si vijon:

"Nëse, pas marrjes së llogaritjes së kostove për mirëmbajtjen e rregullt, të përmendur në paragrafin (1) të këtij Neni, pronari i pjeseve të veçanta nuk arrin të rimbursojë kostot, administratori është i detyruar të përmbushë plotësisht detyrimet financiare ndaj një pale të tretë pa vonesë, si dhe të ngrejë padi për pagesën e kostove kundër pronarit të pjesëve të veçanta, i cili nuk i ka rimbursuar ato."

Neni 15

Në nenin 37 pas paragrafit (1) shtohet paragraf i ri (2) si vijon:

"(2) Mbledhja e pronarëve, përveç pranisë fizike nëse ka pëlqim nga shumica e pronarëve, mund të organizohet edhe duke përdorur lidhje telefonike konference ose duke përdorur pajisje të tjera komunikimi audio dhe vizuale në internet." Paragrafët (2) dhe (3) bëhen paragrafë (3) dhe (4).

Neni 16

Në nenin 40, paragrafi (1), pas fjalëve "administratori", shtohen fjalët "ose kryetarit të bashkësisë".

Në paragrafin (2), fjala "tre" zëvendësohet me fjalën "dy".

Neni 17

Në nenin 42 paragrafi (3) ndryshohet si vijon :

"Mjetet nga fondi i mirëmbajtjes së rregullt, si dhe nga fondi rezervë, përdoren ekskluzivisht për nevojat e objektit banesor për të cilin janë themeluar."

Neni 18

Në nenin 45 pas paragrafit (3) shtohet paragraf i ri (4) si vijon:

"(4) Administratori është i detyruar t'u ofrojë pronarëve të pjesëve të veçanta informacion mbi bilancin dhe transaksionet e llogarisë së rregullt dhe të fondit rezervë për ndërtesën e tyre."

Neni 19

Në nenin 46, shtohet një paragraf i ri (2), si vijon:

"(2) Administratori dhe personat juridikë dhe/ose fizikë, të cilët në përputhje me Ligjin për Shoqëritë Tregtare, janë themelues të administratorit, janë përgjegjës në mënyrë solidarë ndaj pronarëve të pjesëve të veçanta, për shfrytëzimin e paligjshëm të mjeteve nga fondi rezervë."

Neni 20

Në nenin 47, paragrafi (2), pas fjalëve "para autoriteteve shtetërore", shtohen fjalët "si dhe pagesat për parandalimin e shkëputjes nga rrjetet e shpërndarjes për furnizimin e përbashkët me energji ose furnizimin me ujë të ndërtesës, riparimin e ashensorëve, riparimin e çative, furnizimin me ujë, kanalizimet dhe instalimet e ujit të nxehtë."

Në paragrafin (4), pas fjalëve "pjesës së vet", shtohen fjalët "në fondin rezervë", ndërsa fjalët "gjykata kompetente" zëvendësohen me fjalët "noter në përputhje me Ligjin për Noterët".

Pas paragrafit (4) shtohen dy paragraf të ri (5) dhe (6) si vijonë:

"(5) Nëse nuk ka mjete të mjaftueshme në fondin rezervë për punimet e nevojshme të përmendura në paragrafin (2) të këtij neni, kostot do t'u faturohen banorëve në përputhje me pjesët e tyre të pronësisë."

"(6) Në procedurën e përmendur në paragrafin (4) të këtij neni, administratori ka të drejtë të përdorë të dhënat personale të pronarëve të pjesëve të veçanta që i ka në dispozicion."

Neni 21

Në nenin 48, pas fjalëve "nuk mund të jetë" shtohen fjalët "i nënshtrohet zbatimit dhe".

Neni 22

Në nenin 53, paragrafi (1), fjalët "sipas dinamikës së pagesave të marra nga secili pronar individual" fshihen.

Paragrafi (2) shlyhet.

Neni 23

Në nenin 54, paragrafi (1), fjala "tetë" zëvendësohet me fjalën "tre", dhe pas fjalëve "gjysma e pronarëve të aksioneve të ndara" shtohen fjalët "në përputhje me pjesët e tyre të pronësisë".

Neni 24

Në nenin 58 pas paragrafit (3) shtohet paragraf i ri (4) si vijon:

"(4) Për kryerjen e punës së menaxhimit, kryetarit të bashkësisë mund t'i caktohet kompensim i përshtatshëm monetar në përputhje me vendim të marrë me shumicë votash të pronarëve në përputhje me pjesët e pronësisë."

Neni 25

Në nenin 59-a, paragrafi (1), rreshti 2, lidhëza "ose" në fund të fjalisë zëvendësohet me presje.

Në nënparagrafin 3 pika në fund të fjalisë zëvendësohet me lidhëzën "dhe".

Pas nënparagrafit 3 shtohet nënparagrafi i ri 4 si vijon:
"- duke paraqitur dorëheqje të parevokueshme."

Në paragrafin (4) pas fjalëve "bashkësisë së pronarëve" shtohen fjalët ", dhe vendimi do t'i paraqitet Komisionit Rregullator për Banim".

Neni 26

Në nenin 61, paragrafi (1), fjalët "menaxhimi i një ndërtese banesore dhe" zëvendësohen me fjalët "mirëmbajtje e rregullt e ndërtesës banesore dhe".

Në paragrafin (2), fjala "menaxhim" zëvendësohet me fjalët "mirëmbajtje e rregullt".

Neni 27

Në nenin 62, paragrafi (1), fjalët "për menaxhim dhe" zëvendësohen me fjalët "për mirëmbajtje të rregullt dhe".

Neni 28

Në nenin 64 pas paragrafit (3) shtohet paragrafi i ri (4) si vijon:

"(4) Pas përfundimit të bashkësisë së pronarëve dhe fshirjes së saj nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut, pronarët e pjesëve të veçanta janë të detyruar, brenda 15 ditëve, të rregullojnë menaxhimin e ndërtesës banesore në përputhje me këtë ligj."

Neni 29

Në nenin 66 pas paragrafit (4) shtohet paragrafi i ri (5) si vijon:

"(5) Objektet banesore dhe tregtare me rëndësi kombëtare të menaxhuara nga një person juridik i themeluar nga Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut, në përputhje me nenin 99 paragrafi (2) të këtij ligji, nuk mund të jepen me qira nga qiramarrësi."

Neni 30

Në nenin 92, paragrafi (1), pas fjalëve "me banesa jofitimprurëse", shtohen fjalët "të konfirmuara me vendim nga organi që ka lëshuar vendimin fillestar mbi të drejtën e qirasë me banesa jofitimprurëse për qiramarrësin e ndjerë".

Neni 31

Neni 105-a ndryshohet si vijon:

"(1) Kryetari dhe anëtarët e Komisionit Rregullator për Banim emërohen në bazë të konkursit publik të publikuar nga Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut në të paktën dy gazeta ditore që botohen në tërë territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut, njëra prej të cilave botohet në gjuhën që e flasin të paktën 20% e qytetarëve që flasin gjuhë zyrtare tjetër të ndryshme nga maqedonishtja.

(2) Kryetar dhe anëtar i Komisionit Rregullator për Banim mund të emërohet personi i cili i plotëson kushtet:

- 1) të jetë shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- 2) në momentin e zgjedhjes, të mos jetë dënuar me vendim të plotfuqishëm gjyqësor ose sanksion kundërvajtës ndalim për kryerje të profesionit, veprimtarisë apo detyrës;
- 3) të ketë fituar të paktën 240 kredi sipas SETK ose të ketë përfunduar shkallën VII/1;

4) të ketë të paktën gjashtë vjet përvojë pune në vend pune udhëheqës, pas diplomimit;

5) të posedojë certifikatë, vërtetim, konfirmim dhe/ose dokument tjetër që vërteton njohjen e njërës prej tri gjuhëve më të përdorura në Bashkimin Evropian (anglisht, frëngjisht ose gjermanisht) të paktën në nivelin B2 (B2) të Kornizës së Përbashkët Evropiane të Referencës për Gjuhët, të lëshuar nga institucioni ose organi në shtet ose jashtë vendit, i regjistruar si ofrues i këtij shërbimi dhe

6) të posedojë vërtetim të njohurive aktive të programeve kompjuterike për punë zyre."

Neni 32

Në nenin 109, paragrafi (1), pika 7) pas fjalës "banim", shtohen fjalët ", si dhe të përcaktojë akte nënligjore për zbatimin e dispozitave të këtij ligji, miratimin e të cilave është i autorizuar ta miratojë".

Pika 9) ndryshohet si vijon:

"inspekton dhe shqyrton veprimtarinë e subjekteve që kryejnë aktivitete në përputhje me këtë ligj dhe u paraqet propozim autoriteteve kompetente për marrjen e masave në përputhje me kompetencën e tyre dhe në një procedurë të përcaktuar me ligj kundër subjekteve që kryejnë aktivitete në kundërshtim me këtë ligj;"

Në pikën 11) lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 12) pika në fund të fjalisë zëvendësohet me lidhëzën "dhe".

Pas pikës 12) shtohet pikë e re 13) si vijon:

„13) organizon dhe zhvillon trajnime për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave banesore. "

Neni 33

Në nenin 113 paragrafi (1) në pikën 7 lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 8) pika në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Pas pikës 8) shtohen dy pika të reja 9) dhe 10), si vijonë:
"9) emri dhe mbiemri i pronarëve ose përfaqësuesit zyrtar të pronarit të pjesës së veçantë dhe

10) të dhënat mbi kontratën e marrëdhënieve të ndërsjella."

Paragrafi (2) ndryshohet si vijon:

"Të dhënat nga paragrafi (1) i këtij neni duhet të paraqiten me kërkesë të bashkisë nga administratori, bashkësia e pronarëve ose pronarët e pjesëve të veçanta, të cilët janë të detyruar të regjistrojnë rregullisht çdo ndryshim në regjistër dhe ta dorëzojnë menjëherë atë në komunë."

Neni 34

Në nenin 114, paragrafi (1), pika 1), fjalët "emri dhe mbiemri dhe adresa e personit fizik" fshihen.

Neni 35

Në nenin 125 në paragrafin (1) pika 1) ndryshohet si vijon

"nuk zbaton vendimin ekzekutiv të gjykatës brenda afatit të caktuar në përputhje me nenin 13 paragrafi (2) të këtij ligji; "

Në pikën 17) fjalët "paragrafi (1)" fshihen.

Në pikën 19) lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 20) pika në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Pas pikës 20) shtohen dy pika të reja 21) dhe 22) si vijon:
"21) nuk vepron në përputhje me nenin 11 paragrafi (10) të këtij ligji dhe

22) nuk vepron në përputhje me nenin 119 të këtij ligji".
Paragrafi (3) fshihet.

Neni 36

Në nenin 126, në fjalinë hyrëse, pas fjalëve "do të shqiptohet për kundërvajtje ndaj" shtohen fjalët "personit juridik ose fizik".

Në pikën 8 lidhëza "dhe" në fund të fjalisë zëvendësohet me pikëpresje.

Në pikën 9) pika në fund të fjalisë zëvendësohet me lidhëzën "dhe".

Pas pikës 9 shtohet pikë e re 10) si vijon:

"10) nuk vepron në përputhje me nenin 119 të këtij ligji

Pas paragrafit 1, shtohet një paragraf i ri (2), si vijon:

"(2) Gjobë në shumë prej 200 deri në 300 euro në kundërvlerë të denarit do t'i shqiptohet për kundërvajtjen nga paragrafi (1) i këtij neni personit fizik - drejtues i personit juridik pronar, përkatësisht qiramarrës i banesës ose objektit afarist në ndërtesën banesore".

Neni 37

Në nenin 127 pas paragrafit (2) shtohet paragraf i ri (3) si vijon:

"(3) Gjobë në shumë prej 1000 eurosh në kundërvlerë të denarit do t'i shqiptohet për kundërvajtje personit përgjegjës në komunë, përkatësisht komunave në Qytetin e Shkupit, nëse nuk emëron inspektor të autorizuar për banim sipas nenit 116 të këtij ligji".

Neni 38

Në nenin 128 në paragrafin (2) numri "126" zëvendësohet me numrin "116".

Neni 39

(1) Personat të cilëve u është dhënë apartament me akt ndarjeje dhe/ose kanë lidhur një kontratë qiraje në përputhje me nenin 14 të Ligjit për ndryshimet në Ligjin për banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 163/13), dhe të cilët nuk kanë paraqitur kërkesë për blerjen e apartamentit deri më 4 dhjetor 2014, mund ta paraqesin të njëjtën deri më 31 dhjetor 2025 te personi juridik i përmendur në nenin 99, paragrafi (2) i këtij ligji, nëse plotësojnë kushtet e mëposhtme:

- personi është shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe

- personi, bashkëshorti/ja i/e tij/saj dhe anëtarët e familjes së tij/saj nuk kanë apartament, shtëpi, shtëpi pushimi ose lokal afarist të tyre ose nuk janë përdorues të një apartamenti ose lokali tjetër afarist në pronësi shtetërore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

(2) Përveç kërkesës për blerjen e apartamentit, personi i përmendur në paragrafin (1) të këtij neni duhet të paraqesë dokumentacionin e mëposhtëm:

- certifikatë shtetësie,

- certifikatë vendbanimi,

- kopje e kartës së identitetit, e cila do të përdoret në përputhje me Ligjin për Mbrojtjen e të Dhënave Personale(*),

- deklarata të vërtetuara nga noteri publik nga personi, bashkëshorti/ja i/e tij/saj dhe anëtarët e tjerë të familjes së tij/saj se nuk kanë apartament, shtëpi, shtëpi pushimi ose lokal afarist të vetin ose se nuk janë përdorues të një apartamenti ose lokali tjetër afarist në pronësi shtetërore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut,

- konfirmim nga organi kompetent për mbajtjen e librit publik për regjistrimin e të drejtave të pasurive të paluajtshme se personi, bashkëshorti/ja i/e tij/saj dhe anëtarët e tjerë të familjes së tij/saj nuk janë të regjistruar si bartës të të drejtave në kadastrën e pasurive të paluajtshme dhe

- deklaratë të vërtetuar nga noteri publik nga personi se ai/ajo e përdor apartamentin dhe koha nga kur e ka përdorur atë.

(3) Përdorimi i banesës përcaktohet në bazë të të dhënave të personit juridik të përmendur në nenin 99 paragrafi (2) të këtij ligji dhe deklaratave të përdoruesve.

(4) Fondet e gjeneruara nga shitja e banesave do të paguhet në një llogari me qëllim të veçantë të personit juridik të përmendur në nenin 99 paragrafi (2) të këtij ligji për ndërtimin e apartamenteve në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut në përputhje me programin vjetor për ndërtimin, shitjen dhe mirëmbajtjen e hapësirës banesore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

(5) Shitja e banesave do të kryhet me para në dorë ose me pagesë të shtyrë me një pagesë fillestare prej 30% të çmimit të apartamentit, dhe pjesa tjetër e çmimit do të paguhet në deri në 180 këste të barabarta mujore me një interes vjetor prej 7.2%.

(6) Vlera e banesës përcaktohet në përputhje me Rregulloren mbi metodologjinë për përcaktimin e vlerës së apartamentit, si dhe metodologjinë për përcaktimin e shumës së qirasë, shumës së qirasë jofitimprurëse, metodës së pagesës së qirasë, normave hapësinore, metodës së përdorimit të apartamentit, procedurës për ndarjen e apartamenteve jofitimprurëse, apartamenteve për qëllime zyrtare, me qira të përkohshme, qiradhënies së apartamenteve për një qëllim të caktuar.

(7) Me aplikantët që plotësojnë kushtet dhe fitojnë të drejtën për të blerë banesën, pas mendimit paraprak nga Zyra e Avokaturës Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut, personi juridik i përmendur në nenin 99 paragrafi (2) i këtij ligji do të lidhë një kontratë për shitjen e apartamentit brenda 15 ditëve nga data e dorëzimit të mendimit nga Zyra e Avokaturës Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

(8) Para lidhjes së kontratës për shitjen e apartamentit, personi juridik i përmendur në nenin 99, paragrafi (2) i këtij ligji duhet të përgatisë një llogaritje të kompensimit për përdorimin e mëparshëm të apartamentit, e cila duhet të

llogaritet në shumën e qirasë që ka qenë në fuqi gjatë periudhës së përdorimit të apartamentit. Kompensimi i papaguar për përdorimin e mëparshëm të apartamentit mund t'i shtohet plotësisht çmimit të shitjes së apartamentit.

Neni 40

(1) Kryetari dhe anëtarët e Komisionit Rregullator për Banim, të emëruar deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të pushojnë së mbajturi detyrën me emërimin e një Kryetari dhe anëtarëve të rinj të Komisionit Rregullator për Banim në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

(2) Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut, brenda tetë ditëve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të publikojë një njoftim publik për emërimin e Kryetarit dhe anëtarëve të Komisionit Rregullator për Banim në përputhje me kushtet e përcaktuara në nenin 30 të këtij ligji, i cili ndryshon nenin 105-a.

Neni 41

(1) (1) Pronarët e pjesëve të veçanta janë të detyruar të emërojnë një administrator ose të regjistrojnë një bashkësi pronarësh në përputhje me këtë Ligj, jo më vonë se një vit nga data e hyrjes në fuqi të këtij Ligji.

(2) (2) Nëse pronarët e pjesëve të veçanta nuk emërojnë një administrator ose nuk regjistrojnë një bashkësi pronarësh brenda një viti nga data e hyrjes në fuqi të këtij Ligji, gjykata emëron një administrator për administrim të detyrueshëm në një procedurë jashtëgjyqësore me propozimin e ndonjërit prej pronarëve të pjesëve të veçanta në përputhje me kriteret e përmendura në paragrafin (3) të këtij Neni, deri në emërimin e një administratori ose regjistrimin e një bashkësie pronarësh në përputhje me dispozitat e këtij Ligji, por jo më gjatë se një vit.

Një administrator për menaxhimin e detyrueshëm të ndërtesave banesore duhet të përmbushë kriteret e mëposhtme:

- administratori duhet të përmbushë kërkesën e nenit 10 paragrafi (3) të këtij ligji,

- zyra e hapur e administratorit nga neni 10 paragrafi (4) rreshti 3 i këtij ligji duhet të jetë në komunën ku përcaktohet menaxhimi i detyrueshëm,

- administratori duhet të jetë i regjistruar në Regjistrin e Administratorëve të Ndërtesave të Banimit që mbahet nga Komisioni Rregullator për Banim në përputhje me nenin 109 paragrafi (1) pika 6) të këtij ligji,

- administratori nuk duhet ta ketë menaxhuar ndërtesën e banimit për të cilën përcaktohet menaxhimi i detyrueshëm në një periudhë të mëparshme, nëse në Regjistrin e Administratorëve të Ndërtesave Banesore nga neni 109 paragrafi (1) pika 6) e këtij Ligji në komunën ku përcaktohet administrimi i detyrueshëm ka më shumë administratorë të regjistruar, zgjidhet administratori për administrim të detyrueshëm në një ndërtesë banesore, i cili ka numrin më të vogël të pjesëve të veçanta sipas Regjistrit, nëse në Regjistrin e Administratorëve të Ndërtesave Banesore të përmendur në nenin 109 paragrafi (1) pika 6) të këtij Ligji në komunën ku përcaktohet menaxhimi i detyrueshëm nuk ka administrator të regjistruar për menaxhim në një ndërtesë banesore, atëherë

një administrator për menaxhim të detyrueshëm në një ndërtesë banesore zgjidhet nga komuna fqinje më e afërt në të cilën ka një administrator të regjistruar, në të cilin rast ai ose ajo nuk është i/e detyruar të përmbushë kriteret e përmendura në rreshtin 2 të këtij paragrafi.

Neni 42

(1) Administratorët e ndërtesave banesore dhe bashkësi të pronarëve janë të detyruar, jo më vonë se gjashtë muaj nga data e hyrjes në fuqi të këtij Ligji, të harmonizojnë veprimtarinë e tyre në përputhje me dispozitat e këtij Ligji.

(2) Licenca për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave banesore të administratorëve të ndërtesave banesore dhe bashkësi të pronarëve që nuk arrijnë të harmonizojnë veprimtarinë e tyre brenda periudhës së përmendur në paragrafin (1) të këtij Neni, pushon së qenuri e vlefshme me skadimin e periudhës prej gjashtë muajsh nga data e hyrjes në fuqi të këtij Ligji dhe revokohet nga Komisioni Rregullator për Banim, me ç'rast ata nuk do të jenë në gjendje të kryejnë aktivitete të menaxhimit të ndërtesave banesore.

Neni 43

Procedurat disiplinore të filluara deri në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji do të përfundojnë në pajtim me dispozitat e këtij ligji.

Neni 44

Akti nënligjor i paraparë me këtë ligj do të miratohet në afat prej tre muajve nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 45

Ky ligj hyn në fuqi ditën e tetë nga dita e botimit në "Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë së Veriut".

3545.

Врз основа на членот 75, ставови 1 и 2 од Уставот на Република Северна Македонија, претседателот на Република Северна Македонија и претседателот на Собранието на Република Северна Македонија, издаваат

У К А З

**ЗА ПРОГЛАСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА УЧИЛИШТА
ЗА СРЕДНО ОБРАЗОВАНИЕ НА ВЕРСКИТЕ
ЗАЕДНИЦИ**

Се прогласува Законот за училишта за средно образование на верските заедници,
што Собранието на Република Северна Македонија го донесе на седницата одржана на 29 јули 2025 година.

Бр. 08-4239/1
29 јули 2025 година
Скопје

Претседател на Република
Северна Македонија,
Гордана Сиљановска-Давкова, с.р.

Претседател на Собранието
на Република Северна
Македонија,
Африм Гаши, с.р.