

ЗАКОН ЗА ДОМУВАЊЕ

Пречистен текст¹

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој закон се уредуваат односите во домувањето, начинот и условите за давање на становите под закуп, правата и обврските на сопствениците и корисниците на становите и одржувањето на станбените згради.

Член 2

Одделни поими употребени во овој закон го имаат следново значење:

- Станбена зграда е зграда која има еден или повеќе станови и заеднички куќен број. Станбена зграда е и зградата во која има и деловни и други нестанбени простории, а становите зафаќаат поголема површина на зградата.
- Стан е вкупноста на просториите наменети за домување што сочинуваат функционална градежна целина и имаат одделен влез.
- Помошни станбени простории се простории што припаѓаат на станот (подруми, гаражи) и други помошни простории и се наоѓаат во или надвор од станбената зграда во која се наоѓа станот.
- Заеднички простории во станбена зграда се скали, ходници, тавани, пералници, сушилници, заеднички подруми, засолништа, простории за домарска служба, простории за куќен совет, простории за отпадоци и други простории кои служат за зградата како целина.
- Заеднички делови и уреди на станбената зграда се: темели, носечки сидови, покрив, стреи, фасада, оџаци, светларници, лифтови, електрична, громобранска, канализациона, водоводна, телефонска, гасоводна и топловодна инсталација и уреди, ТВ и други приемни антени и слично. Заеднички делови на станбена зграда се и други простории, делови, објекти или уреди што не се во состав на зградата како што се: заеднички котларници, хидрофори и слично што служат само на една или повеќе станбени згради, земјиштето утврдено со урбанистичкиот план за изградба и за редовно користење на зградата како што е: пристапен пат, паркиралиште, простор за отпадоци, простор за игра, одмор и слично.

Член 3

Одредбите на овој закон не се однесуваат на:

- објекти за привремен престој;
- објекти што повремено се користат само за одмор и рекреација и
- објекти наменети за туристички потреби.

¹ според „Сл. весник на Р Македонија“ бр. 21/98 , 48/00 и 39/03

Член 4

Станбената зграда и становите се користат во согласност со нивната намена.

Стан, дел од стан, помошна станбена (освен гаража) и заедничка просторија може да се пренамени за вршење на деловна дејност под услови и начин утврдени со закон.

Член 5

Станбената зграда и становите се користат врз основа на право на сопственост и со право на закуп на стан.

Член 6

За користење на станот преку закуп закупецот плаќа закупнина чија висина ја утврдува закуподавачот на станот ако со овој закон поинаку не е определено.

Член 7

Даватели на став под закуп можат да бидат правни и физички лица, Република Македонија, општината и градот Скопје, (во натамошниот текст закуподавачи).

Член 8

Закупец на стан за домување може да биде домашно и странско физичко лице, и домашно и странско правно лице за домување на физичко лице (во натамошниот текст: закупец).

Член 9

На закупничките односи утврдени со овој закон се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи, доколку во овој закон поинаку не е определено.

II. ДАВАЊЕ НА СТАНОВИ НА КОРИСТЕЊЕ ПОД ЗАКУП

Член 10

За давање на станови на користење под закуп одлучува закуподавачот.

Правата и обврските на закуподавачот и закупецот се уредуваат со договор за закуп (во натамошниот текст: договор за закуп).

Никој не може да се всели во стан без да склучи договор за закуп.

Член 10-а

Во случај кога одредено лице ќе се всели во стан без склучен договор за закуп или без друга правна основа, непосредниот, односно посредниот владетел има право да го врати правото на владение на станот со дозволена самопомош.

Под дозволена самопомош од став 1 на овој член се подразбира правото на владетелот на станот да ја отстрани повредата на правото на владение: ако тоа е неопходно, опасноста од штетата е непосредна и поради тоа заштитата е нужна и доколку начинот на отстранување на повредата на

правото на владение врз станот, одговара и соодветствува на начинот на којшто настанала повредата.

По барање на непосредниот, односно посредниот владетел на станот, дозволената самопомош може да се оствари во присуство на органот надлежен за внатрешни работи.

Правото на заштита на владението со дозволена самопомош се остварува во рок од 30 дена од денот на сознанието за повредата на владението и за сторителот на повредата, но не подоцна од една година од настанатата повреда на владението.

Член 11

Во случај на вселување на лице во стан без склучен договор за закуп, сопственикот на станот има право да го врати правото на владение на станот по претходно побарана помош од органот надлежен за внатрешни работи, без водење на управна, односно судска постапка.

Член 12

Закуподавачот е должен на закупецот да му овозможи непречено користење на станот под услови определени со договорот за закуп.

Член 13

Договорот за закуп особено содржи податоци за:

- договорните страни;
- улицата и бројот на зградата во која се наоѓа станот, означувањето на станот според неговата положба во зградата и бројот на станбените простории (големината);
- времетраење на закупот;
- висината на износот на закупнината, времето на нејзиното плаќање и денот од кога почнува да тече закупнината;
- правата и обврските за користење на заедничките простории и уреди во зградата;
- обврските на закупецот за наменско користење на станот и за тековно одржување;
- начин на раскинување на договорот пред истекот на времето за кое е склучен и
- местото и датумот на склучување на договорот и потписи на договорните страни.

Член 14

Договорот за закуп се склучува во писмена форма и се заверува од нотар.

Член 15

Закуподавачот е должен примерок од договорот за закуп да достави до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи во местото на кое се наоѓа станот.

Член 16

По склучувањето на договорот за закуп, закуподавачот е должен на заупецот да му го предаде станот на користење.

При предавањето на станот на заупецот се составува записник во кој се внесуваат податоците за состојбата во која се наоѓа станот, опремата на станот во моментот на предавањето, наместеноста на станот ако се издава под закуп наместен стан и слично.

Записникот го потпишуваат договарачите.

Член 17

Заупецот е должен да го користи станот како добар домаќин и одговара за штетите што ќе ги предизвика во текот на користењето на станот.

Член 18

Заупецот не смее станот или дел од станот да го издаде во под закуп, без согласност на закуподавачот.

Член 19

Заупецот не смее да врши преправки, поправки и адаптации на станот без согласност на закуподавачот.

Член 20

Договорот за закуп престанува со истекот на времето за кое е склучен, освен ако со договорот поинаку не е договорено.

По истекот на времето на кое е склучен договорот, заупецот е должен да го испразни станот.

По истекот на времето за кое е склучен договорот, закуподавачот може да го поврати правото на владение на станот на начин утврден во член 10-а од овој закон.

По истекот на времето на кое е склучен договорот закуподавачот може да го поврати правото на владение на станот на начин утврден со членот 11 од овој закон.

Член 21

Договорот за закуп престанува ако заградата во која е станот мора да се урне врз основа на решение од надлежен орган или ако станот е уништен во случај на виша сила.

Член 22

Договорните странки можат да се договорат, договорот за закуп да престане и пред рокот утврден во него.

Доколку во договорот е предвидена можноста од ставот 1 на овој член секој од договарачите може да го раскине договорот за закуп со препорачано писмо со отказан рок не помал од 15 дена.

Член 23

Отказ на договорот за закуп може да му се даде на заупецот ако:

- го користи станот спротивно на договорот за закуп или на начин со кој станот, заедничките простории или уреди по вина на закупецот се оштетуваат;
 - не дозволува во станот да се извршуваат работи што се неопходни за отстранување на дефектите во тој или друг стан, а тие не можат да се отстранат на друг начин;
 - го издаде станот или дел од станот во подзакуп, без согласност на закуподавачот;
 - врши преправки, поправки и адаптации во станот без согласност на закуподавачот;
 - го користи станот на начин со кој му се попречува на друг закупец или станар мирно користење на станот;
 - не ги покрива трошоците за користење на заедничките простории или уреди и
 - не ја плаќа закупнината и другите трошоци во врска со користењето на станот во рокот утврден со договорот.
- Отказот на договорот за закуп од причините наведени во ставот 1 на овој член го дава закуподавачот со препорачано писмо.
- Отказниот рок на договорот за закуп изнесува 15 дена.

Член 24

Со престанување на договорот за закуп престанува и правото на користење на станот и на лицата кои живеат со закупецот.

Член 25

Закупецот може договорот за закуп да го откаже секогаш не наведувајќи ја причината за отказот на договорот.

Закупецот го откажува договорот со препорачано писмо со отказан рок не помал од 15 дена.

Член 26

Сопственикот на станот може да даде под закуп стан или дел од станот (една или повеќе станбени простории).

Давање на стан под закуп што е во сопственост на повеќе лица се врши со договор за закуп што го склучува еден од сопствениците што спогодбено ќе го определат.

Член 27

Општината, односно Градот Скопје го уредува начинот, условите и постапката за давање под закуп на становите во сопственост на општината, односно градот Скопје, во согласност со овој закон.

III. СТАНБЕНИ ЗГРАДИ И СТАНОВИ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Член 28

Планирање и обезбедување на средства за изградба и одржување на станови во сопственост на Република Македонија, се врши со годишна програма што ја донесува Владата на Република Македонија, на предлог на Министерство за транспорт и врски и заштита на животната средина.

Член 29

Програмата од член 28 особено содржи:

- Оцена на состојбите во врска со изградбата, продажбата и одржувањето на станбените згради и становите.
- Мерки и услови за обезбедување на подобри услови за домување во постојните станбени згради и станови.
- Определување елементи за висина на закупнината и за продажната цена на становите.
- Финансиски средства за изградба и инвестиционо одржување на станбените згради и становите.
- И други работи во врска со станбените згради и становите во сопственост на Република Македонија.

Член 30

Од вкупните финансиски средства за изградба и одржување на станбените згради и станови најмалку 25% се наменуваат за социјално загрозени лица- станбено необезбедени, согласно со Законот за социјалната заштита.

Член 31

Средствата за изградба и одржување на станбените згради и станови во сопственост на Република Македонија се обезбедуваат од продажба на становите, закупнината и други средства од Буџетот на Република Македонија, од донации, фондации, кредити и друго.

Член 32

Програмата од членот 28 на овој закон ја реализира Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор.

Министерот за транспорт и врски и заштита на животната средина за реализација на програмата поднесува годишен извештај на Владата на Република Македонија.

Член 33

Владата на Република Македонија го уредува начинот, условите и постапката за давање под закуп на станови, во сопственост на Република Македонија.

Член 34

Владата на Република Македонија одлучува за давање под закуп станови во сопственост на Република Македонија на:

- носители избрани и именувани за вршење на јавни и други функции утврдени со Уставот и закон;
- социјално загрозени лица станбено необезбедени, согласно со Законот за социјалната заштита;
- лица од подрачја прогласени за погодени од природни непогоди и епидемии и
- вработени во државните органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот.

Член 35

Договорот за закуп од име на Република Македонија го склучува Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија.

Јавното претпријатие од ставот 1 на овој член, е должно по добивање на одлуката за давање на стан под закуп, а најдоцна во рок од 15 дена да склучи договор за закуп на станот.

Член 36

Средствата од продажбата и закупнината собрани од становите во сопственост на Републиката, се уплатуваат во Буџетот на Република Македонија.

IV. ОДРЖУВАЊЕ НА СТАНБЕНИ ЗГРАДИ И СТАНОВИ

Член 37

Сопствениците се должни редовно да ги одржуваат станбените згради и становите.

Одржувањето на станбените згради и ставови треба да обезбеди постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови на зградата како целина, естетски обликуваниот изглед, уредите, инсталациите и опремата на зградата, кои служат на сите корисници на зградата.

Член 38

Одржувањето на станбените згради и станови ги опфаќа работите на инвестиционо и тековно одржување.

Работите на инвестиционото и тековното одржување, како и начинот на извршување на работите за инвестиционо и тековно одржување на станбени згради и станови ги пропишува министерот за транспорт и врски и заштита на животната средина.

Член 39

Инвестиционото одржување е на товар на сопственикот на станбената зграда, односно станот.

Член 40

Инвестиционото одржување кое се однесува на одржување на фасадите на објектите кои имаат соодветно културно- историска, амбиентална вредност, се врши согласно со закон.

Член 41

Трошоците за тековно одржување на станбената зграда и становите се на товар на корисникот на станот.

За неопходни трошоци за редовно тековно одржување, корисниците на станот (сопствениците или закупците) издвојуваат средства во висина и во рок што ќе го определи куќниот совет.

V. КУЌЕН СОВЕТ

Член 42

Во станбените згради со над двајца сопственици на станови, се основа куќен совет.

Во две или повеќе станбени згради со над двајца сопственици може да се основа заеднички куќен совет, кои водат евиденција за секоја станбена зграда посебно.

Куќниот совет има својство на правно лице во рамките на правата и обврските утврдени со овој закон.

Член 43

Куќниот совет:

- ја утврдува висината на средствата за тековно и инвестиционо одржување на зградата и заедничките простории, делови и уреди во зградата;
- се грижи за наменско користење на средствата;
- се грижи за одржување на зградата;
- се грижи за наменско користење на заедничките делови, уреди и инсталации во станбената зграда;
- се грижи за уредување и одржување на земјиштето што и припаѓа на станбената зграда;
- го утврдува куќниот ред и се грижи за негово спроведување и
- покренува постапка за присилна наплата за надоместоците за тековно и инвестиционо одржување и друго.

Одделни работи на тековното и инвестиционото одржување, куќниот совет може да одлучи да ги врши домар или друго лице.

VI. ДОМАР

Член 44

Сопствениците на становите во станбена зграда со над осум стана, заради безбедност и сигурност на имотот, за лична сигурност на сопствениците,

односно закупците, и за спроведување на куќниот ред во станбената зграда, поставуваат домар.

Домарот мора да биде сместен во посебен простор при влезот во зградата.

Член 45

Сопствениците, односно инвеститорите при изготвувањето на техничката документација за новоградби со над осум стана, се должни да предвидат простор при влезот во зградата за работа на домарот.

VII. ПОПРАВКИ, ПРЕПРАВКИ, АДАПТАЦИЈА И ПРЕНАМЕНА НА СТАНОВИТЕ, ЗАЕДНИЧКИТЕ ПРОСТОРИИ И ДЕЛОВИ НА СТАНБЕНИТЕ ЗГРАДИ

Член 46

Со поправки и преправки на станот не смее да се нанесе штета на другите станови или да се намали сигурноста и стабилноста на зградата, или на заедничкиот дел на зградата.

Член 47

Сопственикот на станот е должен да изврши поправки или преправки во својот стан, кога со неизвршување на таквите поправки или преправки се нанесе штета на другите станови, или на заедничките простории, делови, објекти и уреди.

Доколку поправката или преправката е предизвикана од немарно користење на станот од страна на закупацот, направената штета е на товар на закупацот.

Член 48

Поправките и преправките, на заедничките простории и делови во станбената зграда што служат на зградата како целина, како и преправките на зградата, се вршат врз основа на согласност на мнозинството сопственици на сите станови на зградата, односно на влезот на зградата.

Ако мнозинството сопственици на станбената зграда не се согласат по предлог на заинтересираниот сопственик, за поправките и преправките, на заедничките простории и делови во станбената зграда што служат на зградата како целина, како и преправките на зградата, ќе одлучи надлежниот суд во вонпарнична постапка.

Судот ја утврдува висината на трошоците за преправките и поправките за секој сопственик поодделно.

Поправките односно преправките мора да се извршат во најкус можен рок и со најмали можни пречки по сопственикот на станот.

Член 49

Ако на станбената зграда се јават или можат да се јават дефекти кои ја прават неупотреблива или со својот изглед ја нарушуваат архитектонско - градежната целина, сопствениците на станбената зграда се должни да ги извршат неопходните поправки.

Ако сопствениците на становите во станбената зграда не се спогодат, поправката може да ја изврши еден од сопствениците на сметка на другите сопственици.

Член 50

Стан, дел од стан, помошна станбена и заедничка просторија врз основа на проектна документација може да се пренамени за вршење на деловна дејност на барање на сопственикот на станот ако не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, не се нанесува штета на зградата и не се оневозможуваат другите корисници во мирно користење на становите, по претходна согласност на сопствениците на сите станови на зградата, односно на влезот на зградата.

Одобрението за пренамена го издава Министерството за урбанизам, градежништво и заштита на животната средина.

VIII. НАДЗОР

Член 51

Надзор над законитоста во спроведувањето на овој закон, го врши Министерство за транспорт и врски и заштита на животната средина.

Инспекцискиот надзор го врши Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам.

Член 52

При вршење на инспекцискиот надзор, инспекторот контролира особено дали:

- за користење на станот е склучен договор за закуп (член 10);
- договорот за закуп е заверен од нотар (член 14);
- примерокот од договорот за закуп е доставен до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи (член 15);
- закупецот на станот го издава станот или дел од станот во подзакуп без согласност на закуподавачот (член 18);
- закупецот врши преправки, поправки и адаптации без согласност на закуподавачот (член 19);
- Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор по добивање на Одлуката на стан под закуп склучило договор за закуп на стан (член 35);
- сопствениците и закупците, за редовно- тековно одржување на станбените згради и становите издвојуваат средства (член 41);
- е основан куќен совет (член 42);
- е предвиден простор за работа на домар (член 45);
- сопствениците на станбената зграда ги извршуваат неопходните поправки на зградата кога се јавуваат дефекти кои ја прават зградата неупотреблива или со својот изглед ја нарушуваат архитектонско градежната целина (член 49) и

IX. КАЗНЕНИ ОДРЕДБИ

Член 53

Со парична казна од 50.000 до 200.000 денари ќе се казни за прекршок правното лице ако:

- не склучи договор за закуп и не склучи договор за користење на стан за домување на физичко лице (член 10);
- не му овозможи на закупецот непречено користење на станот (член 12);
- не го достави примерокот од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи (член 15);
- не му го предаде станот на користење на закупецот (член 16 став 1);
- не ги одржуваат редовно станбените згради и станови (член 37);
- не основа куќен совет (член 42);
- не предвиди просторија при влезот на зградата за сместување на домарот (член 45);
- не ги изврши поправките на својот стан (член 47 став 1);
- не ги изврши неопходните поправки на зградата (член 49) и

Со парична казна од 3.000 до 15.000 денари ќе се казни одговорното лице во правното лице за дејствијата од ставот 1 на овој член.

Со парична казна од 3.000 до 15.000 денари ќе се казни физичко лице за дејствијата од ставот 1 на овој член.

Член 54

Со парична казна од 2.000 до 10.000 денари ќе се казни за прекршок физичко лице ако:

- не склучи договор за закуп (член 10);
- при користењето на станот не постапува со внимание на добар домаќин (член 17);
- го издаде станот во под закуп без согласност на закуподавачот (член 18) и
- врши промени во станот без согласност на закуподавачот (член 19).

X. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 55

Решенијата за доделување на станови издадени до влегување во сила на овој закон ќе се усогласат според одредбите на овој закон во рок од шест месеци од денот на влегување во сила на овој закон.

Член 56

Договорите за користење на стан, склучени на неопределено време до влегување во сила на овој закон, престануваат да важат во рок од една година од влегувањето во сила на овој закон.

Договорите за времено користење на стан, престануваат да важат со истекот на рокот утврден во договорот.

Член 57

Прописите од овој закон ќе се донесат во рок од 90 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 58

Постапките покренати пред влегувањето во сила на овој закон ќе се довршат според одредбите на Законот за станбените односи.

Член 59

Со влегувањето во сила на овој закон престанува да важи Законот за станбените односи („Службен весник на СРМ“ број 36/73, 14/75, 27/86, 11/91), Законот за сопственост на делови од згради („Службен весник на СРМ“ број 20/74, 31/74, 14/75), Законот за пренамена на заеднички простории во станови („Службен весник на СРМ“ број 6/90), глава „стан за службени потреби“ од Законот за правата, обврските и одговорностите на републичките органи во поглед на средствата во општествена сопственост што тие ги користат („Службен весник на СРМ“ број 41/85).

Член 60

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

Според **член 8** од **“Законот за изменување и дополнување на законот за домување”**, “Службен весник на Р М” бр. 39/03 :

Член 8

На лицата кои имаат статус на носител на станарско право им се трансформира статусот најдоцна до 31 декември 2004 година во статус на закупец, врз основа на Договор за закуп на стан склучен со лице кое ќе го овласти Владата на Република Македонија.

Трансформацијата на статусот од став 1 на овој член се однесува и за носителите на станарско право на стан на претпријатие или установа кои повеќе не постојат, се приватизирани, односно се ликвидирани или се во стечај.