

ПРЕДЛАГАЧ: Владата на Република Северна
Македонија

ПРЕТСТАВНИЦИ: Александар Николоски, заменик
на претседателот на Владата на
Република Северна Македонија
и министер за транспорт и

д-р Калтрина Зеколи Шаќири,
заменик на министерот за
транспорт

ПОВЕРЕНИЦИ: д-р Стефан Волкановски,
државен секретар во
Министерството за транспорт и

Вјолца Ахмети Круеџиу,
раководител на сектор во
Министерството за транспорт

Предлог на закон
за изменување на Законот за домување, по скратена постапка

Скопје, септември 2026 година

В О В Е Д

I. ОЦЕНА НА СОСТОЈБИТЕ ВО ОБЛАСТА ШТО ТРЕБА ДА СЕ УРЕДИ СО ЗАКОНОТ И ПРИЧИНИ ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Во Република Северна Македонија има станови кои се користат врз основа на акт и/или договор за користење на станот за времено користење и истите се користат повеќе години. Носителите на правото на користење на овие станови на одредено време, становите ги користат по различни основи како што се: експропријација на недвижен имот, уривање на станбена зграда, руиниран објект и склон кон паѓање.

На овие станови права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Северна Македонија.

Има и станови во општествена сопственост чии корисниците не го оствариле правото на откуп, односно правото на пренос на правото на користење на стан односно правото на закуп на стан согласно со членовите 131 и 132 од Законот за домување, како и согласно Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 199/14) и Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 150/22).

Оттука, на сите носители на правото на користење на стан на одредено време и член на семејно домаќинство кој по смртта на носителот на правото на користење на станот го користи станот, како и членовите на семејното домаќинство кои го користат станот по смртта на носителот на правото на користење на станот, а ги користат становите непрекинато со години, е поцелисходно да им се овозможи поднесување на барање за откуп на станот, односно барање за пренос на правото на користење на стан односно барање за закуп на стан до 31 декември 2027 година.

Воедно, а со оглед на фактот дека многу од носителите на правото на користење на стан не го оствариле правото на откуп на станот односно правото на пренос, односно правото на закуп на стан до 31 декември 2024 година, се предлага нов рок за остварување на правото и тоа до 31 декември 2027 година.

Во Законот за домување во член 81 постои техничка грешка на зборот „раскинување“ кој треба да се замени со зборот „раскинување“, а во член 109 постои техничка грешка на зборот „дриги“, кој треба да се замени со зборот „други“.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА НА ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН

Целта на Предлогот на закон за изменување на Законот за домување е остварување на правото на откуп на станот односно правото на пренос на правото на користење на стан, односно право на закуп на стан на становите кои се дадени на користење на одредено време и кој непрекинато го владеат, како и на носителите на правото на користење на стан во општествена сопственост.

Носителите на правото на користење на стан кои имаат акт и/или договор за времено користење на стан донесени пред 16 мај 1998 година, можат да го остварат правото на откуп на станот односно правото на пренос, односно правото на закуп на стан до 31 декември 2027 година.

Предлог законот се заснова на начелата на уставност, законитост, транспарентност и ефикасност.

III. ОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОД ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН ВРЗ БУЏЕТОТ И ДРУГИТЕ ЈАВНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА

Одредбите на Предлогот на закон немаат дополнителни финансиски последици врз буџетот и другите јавни финансиски средства.

IV. ПРОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ И НАЧИНОТ НА НИВНОТО ОБЕЗБЕДУВАЊЕ, КАКО И ПОДАТОЦИ ЗА ТОА ДАЛИ СПРОВЕДУВАЊЕТО НА ЗАКОНОТ ПОВЛЕКУВА МАТЕРИЈАЛНИ ОБВРСКИ ЗА ОДДЕЛНИ СУБЈЕКТИ

Законот не повлекува обврска за обезбедување дополнителни финансиски средства за неговото спроведување и материјални обврски за одделни субјекти.

V. СКРАТЕНА ПОСТАПКА ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Со оглед на тоа дека не се работи за обемен и сложен закон, согласно член 175 од Деловникот на Собранието на Република Северна Македонија, се предлага Собранието по Предлогот на закон за изменување на Законот за домување да расправа по скратена постапка.

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.99/09, 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“ бр.302/20, 150/22, 224/24 и 160/25), во член 81 во ставот (2) зборот „раскинавање“ се заменува со зборот „раскинување“.

Член 2

Во член 109 став (1) во точката 1) зборот „дриги“ се заменува со зборот „други“.

Член 3

(1) Носителот на правото на користење на стан на неопределено време, кој непрекинато го користи станот, како и носителот на правото на користење на стан на определено време, кој непрекинато го користи станот, на кој права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Северна Македонија, кој го користи станот врз основа на акт и/или договор за користење на станот донесен пред 16 мај 1998 година и член на семејно домаќинство кој по смртта на носителот на правото на користење на станот го користи станот врз основа на акт на надлежен орган со кој се стекнал со правото на закуп и откуп на станот, како и членовите на семејното домаќинство кои го користат станот по смртта на носителот на правото на користење на станот, а кои не поднеле барање за откуп, односно барање за пренос на правото на користење на стан до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област до 31 декември 2024 година, се должни да поднесат барање за откуп на станот, односно барање за пренос на правото на користење на стан до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област до 31 декември 2027 година.

(2) Кон барањето за откуп на стан од ставот (1) на овој член, барателот е должен да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- акт за доделување на станот или договор за користење на станот донесен пред 16 мај 1998 година,
- копија од лична карта на барателот која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- уверение за државјанство за барателот и
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека нема во сопственост стан или кука на територијата на Република Северна Македонија.

(3) Кон барањето за пренос на правото на користење на стан од ставот (1) на овој член, барателот е должен да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- акт за доделување на стан или договор за користење на стан донесен пред 16 мај 1998 година на име на носителот на правото на користење на станот,
- извод од матичната книга на умрените за носителот на правото на користење на станот,

- извод од матичната книга на венчаните или извод од матичната книга на родените за барателот,
- уверение за државјанство на барателот,
- уверение за жителство на барателот,
- копија од лична карта на барателот, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека нема во сопственост стан или кука на територијата на Република Северна Македонија и
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека е единствен носител на правото за пренос на правото на користење на стан или доколку повеќе членови на семејното домаќинство се стекнале со правото на пренос на правото на користење на стан, барателот треба да достави изјава заверена кај нотар дадена од останатите носители на ова право со која му се дава согласност за пренос на правото на користење на стан или одлука на надлежен суд со која е утврдено ова право.

(4) Лицето од ставот (1) на овој член кое нема да поднесе барање до 31 декември 2027 година, а истото користи стан кој се води во единствената евиденција на станбениот простор согласно со членот 99 став (3) точка 4) од овој закон, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон писмено ќе го извести дека е должно заклучно со 31 март 2028 година да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 5 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 6 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон. Органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе го извести правното лице од членот 99 став (2) од овој закон за лицата кои поднеле барање до 31 декември 2027 година.

(5) Доколку барањата за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со ставот (1) на овој член, согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.199/14), согласно со членот 2 од Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.150/22), како и барањата за откуп на стан поднесени согласно со членот 131 став (1) од овој закон и барањата за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со членот 132 став (1) од овој закон се некомплетни, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе ги извести барателите дека во рок од 30 дена од денот на прием на известувањето треба да ја докомплетираат документацијата од ставовите (2) и (3) на овој член која не може да се прибави по службена должност. Доколку барателот не ја докомплетира документацијата во предвидениот рок, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе донесе решение со кое му се одбива барањето за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан. По приемот на решението барателот има право во рок од 30 дена од денот на приемот на решението да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 5 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 6 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок, истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(6) Лицето кое поднело барање за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан поднесено согласно со ставот (1) на овој член, согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.199/14), согласно со членот 2 од Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.150/22), како и барањата за откуп на стан поднесени согласно со членот 131 став (1) од овој закон и барањата за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со членот 132 став (1) од овој закон, а кое нема да ги исполни условите за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан согласно со овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област на истото ќе му донесе решение со кое му се одбива барањето за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан. По приемот на решението барателот има право во рок од 30 дена од денот на приемот на решението да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 5 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 6 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок, истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(7) Против решенијата од ставовите (5) и (6) на овој член може да се поднесе жалба во рок од осум дена од денот на приемот на истото до Државната комисија за одлучување во управна постапка, постапка од работен однос и инспекциски надзор во втор степен. Жалбата не го одлага извршувањето на решението. По приемот на решението од страна на барателот, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област истото го доставува и до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(8) Барателот на кој му е изготвена пресметка за вредноста на станот од членот 131 став (7) од овој закон е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на истата да достави до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област потврда од деловната банка за целосно исплатен стан доколку станот го купува во готово или пресметка за месечната рата во пресметковни бодови доколку станот го купува на рати.

(9) По изготвувањето на договорот за купопродажба на стан, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област писмено го известува барателот дека истиот е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување да го склучи договорот за купопродажба на стан.

(10) Договорот за купопродажба на стан склучен од денот на влегувањето во сила на овој закон, купувачот е должен во рок од 60 дена од денот на приемот на истиот да го достави кај нотар заради вршење на солемнизација.

Член 4

(1) Корисниците на станови во општествена сопственост кои не го оствариле правото на откуп, односно правото на пренос на правото на користење на стан согласно со членовите 131 и 132 од овој закон, согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.199/14), согласно со членот 2 од Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.150/22), како и согласно со членот 3 од овој закон се категоризираат во четири групи по однос на остварени приходи во заедничкото домаќинство и тоа:

1. Лица во социјален ризик - кои се приматели на социјална или постојана парична помош;
 2. Лица со ниски приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство е максимум една и пол просечна нето-плата (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија);
 3. Лица со просечни приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува меѓу една и пол просечна нето-плата и две и пол просечни нето плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија) и
 4. Лица со високи приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува над две и пол просечни нето-плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија).
- (2) Лицата од ставот (1) точка 1 на овој член имаат право само на закуп на стан, додека пак лицата од ставот (1) точки 2, 3 и 4 на овој член имаат право на закуп, односно откуп на стан.

Член 5

(1) Лицето од членот 4 став (1) од овој закон може да оствари право на закуп на стан доколку ги исполни следните услови:

- да е државјанин на Република Северна Македонија,
- да е со постојано место на живеење во општината и општините на градот Скопје во која се наоѓа станот кој е предмет на закуп,
- да е вселено и да го користи станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година и
- лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство да немаат стан, куќа или 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) За остварување на правото на закуп на стан, лицето од ставот (1) на овој член поднесува барање до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, при што треба да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство со хронологија на сите извршени промени на адресата на живеење,
- копија од лична карта која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- потврда од правното лице од членот 99 став (2) од овој закон дека лицето е вселено и го користи станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година согласно со неговата евиденција,
- изјави заверени на нотар од лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство дека 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, а за членовите на заедничкото домаќинство кои не се полнолетни изјава дава родителот, неговиот законски застапник или старателот,
- уверение дека лицето не е запишано како носител на право на сопственост на стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор издадено од Агенцијата за катастар на

недвижности на Република Северна Македонија за лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство и

- уверение за платени даноци издадено од даночни органи во општината за лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство.

(3) По барање на органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон е должно во рок од 30 дена од денот на приемот на барањето да достави оригинален имотен лист за станот кој е предмет на закуп.

(4) Доколку барањето поднесено согласно со ставот (2) на овој член е поднесено со некомплетна документација, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе го извести барателот дека во рок од 15 дена од денот на прием на известувањето треба да ја докомплетира документацијата од ставот (2) на овој член која не може да се прибави по службена должност. Доколку лицето не постапи по известувањето во предвидениот рок, ќе се смета дека не го остварил правото на закуп на стан за што органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение со кое на лицето му се одбива барањето за закуп на стан.

(5) Доколку лицето врз основа на приложената документација од ставот (2) на овој член ги исполнува условите од ставот (1) на овој член и барањето за закуп е поднесено во роковите согласно со членот 3 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение, со кое на лицето му се дава право на закуп на стан.

(6) Доколку лицето врз основа на приложената документација не ги исполнува условите од ставот (1) на овој член или барањето за закуп не е поднесено во роковите согласно со членот 3 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение, со кое на лицето му се одбива барањето за закуп на стан.

(7) Против решението од ставовите (4), (5) и (6) на овој член, може да се поднесе жалба во рок од осум дена од денот на приемот на истото до Државната комисија за одлучување во управна постапка, постапка од работен однос и инспекциски надзор во втор степен. Жалбата не го одлага извршувањето на решението. По приемот на решението од страна на барателот, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, истото го доставува и до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(8) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена по приемот на решението од ставовите (4) и (6) на овој член ја спроведува постапката за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(9) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена по приемот на решението од ставот (5) на овој член склучува договор за закуп на стан со лицата кои добиле право на закуп, солемнизиран или заверен кај нотар, при што висината на закупнината се утврдува согласно со приходите кои се остваруваат во нивното заедничко домаќинство и тоа за:

- лицата од членот 4 став (1) точка 1 од овој закон не плаќаат закупнина се додека се приматели на социјална или постојана парична помош,

- лицата од членот 4 став (1) точка 2 од овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход максимум две минимални нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 25 ден/м², а доколку остваруваат вкупен

приход меѓу две минимални нето плати и една и пол просечна нето-плата висината на закупот на стан изнесува 35 ден/м²,

- лицата од членот 4 став (1) точка 3 од овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход меѓу една и пол просечна нето-плата и две просечни нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 62 ден/м², а доколку остваруваат вкупен приход меѓу две просечни нето-плати и две и пол просечни нето плати висината на закупот на стан изнесува 95 ден/м² и

- лицата од членот 4 став (1) точка 4 од овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход над две и пол просечни нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 190 ден/м².

(10) За утврдување на висината на приходите кои се остваруваат во заедничкото домаќинство на лицата од членот 4 став (1) од овој закон, по барање на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, истите доставуваат потврда од Центарот за социјална работа во општината или од Центрите за социјална работа во општините на градот Скопје на чија територија се наоѓа станот дека лицето е корисник на социјална или постојана парична помош, потврда за висината на месечната исплатена плата остварена за последните три месеци за лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство или потврда од Агенција за вработување на Република Северна Македонија за статусот на работен однос за сите полнолетни членови од заедничкото домаќинство на лицето.

(11) Доколку лицата кои согласно со ставот (5) на овој член добиле решение за закуп на стан не склучат договори за закуп на стан со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена од денот на приемот на решението за закуп, истите ќе бидат присилно иселени согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(12) Доколку лицата од членот 4 став (1) точка 1 од овој закон имаат заостанат долг по основ на закупнина до денот на влегувањето во сила на овој закон, истите при склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член се ослободени од плаќање на износот на неплатената закупнина, односно надоместокот за користење на стан со засметаната камата доколку приложат доказ во правното лице од членот 99 став (2) од овој закон дека се приматели на социјална или постојана парична помош.

(13) Доколку лицата од членот 4 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон имаат заостанат долг по основна закупнина, истите треба да го платат пред склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член.

(14) Доколку кај закупецот на станот по склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член настанат промени во висината на приходите остварени по основ на плата во неговото заедничко домаќинство, истиот за тоа треба да го известат правното лице од членот 99 став (2) од овој закон и да поднесе барање со потребната документација согласно со ставот (10) на овој член заради склучување на нов договор за закуп на стан во согласност со категоријата во која се наоѓа по настанатата промена.

(15) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон е должно да врши периодични проверки најмалку еднаш годишно на лицата од членот 4 став (1) од овој закон во поглед на висината на приходите остварени по основ на плата во нивното заедничко домаќинство врз основа на кои е склучен договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член.

(16) Доколку правното лице од членот 99 став (2) од овој закон при вршењето на периодичните проверки од ставот (15) на овој член утврди дека настанала промена во поглед на висината на приходите остварени по основ на плата во нивното заедничко домаќинство на закупецот, на истиот ќе му достави писмено известување согласно со кое закупецот треба во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето да поднесе барање со документација од ставот (10) на овој член до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(17) Доколку закупецот не постапи по известувањето во предвидениот рок од ставот (16) на овој член, ќе се смета дека го користи станот без правна основа и истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

Член 6

(1) Лицата од членот 4 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон може да остварат право на откуп на стан доколку ги исполнат следните услови:

- да се државјани на Република Северна Македонија,
- да се со постојано место на живеење во општината и општините на градот Скопје во која се наоѓа станот кој е предмет на закуп,
- да се вселени и да го користат станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година и
- лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство да немаат стан, куќа или 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) Лицата од членот 4 став (1) точките 2, 3 и 4 од овој закон може да поднесат барање за откуп на стан до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, при што треба да ја достават следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство со хронологија на сите извршени промени на адресата на живеење,
- копија од лична карта која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- изјави заверени на нотар од лицето, неговиот брачен другар и од сите членови на неговото заедничко домаќинство дека 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, а за членовите на заедничкото домаќинство кои не се полнолетни изјава дава родителот, неговиот законски застапник или старателот,
- изјава заверена кај нотар под морална, материјална и кривична одговорност за валидноста на поднесените документи од страна на лицето - подносител на барањето,
- уверение дека лицето не е запишано како носител на право на сопственост на стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор издадено од Агенцијата за катастар на недвижности за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство,
- уверение за платени даноци издадено од даночни органи во општината за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство,

- потврда за висината на месечната исплатена плата остварена за последните три месеци за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство и

- потврда од Агенцијата за вработување на Република Северна Македонија за статусот на работен однос за сите полнолетни членови од заедничкото домаќинство на лицето.

(3) Доколку барањето поднесено согласно со ставот (2) на овој член е поднесено со некомплетна документација, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон ќе го извести барателот дека во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето треба да ја докомплетира документацијата од ставот (2) на овој член, која не може да се прибави по службена должност. Доколку лицата не постапат по известувањето во предвидениот рок ќе се смета дека не го оствариле правото на откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапката за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(4) Доколку лицето врз основа на приложената документација не ги исполнува условите од ставот (1) од овој член, или барањето за откуп не е поднесено во роковите согласно со членот 3 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, ќе се смета дека не го оствариле правото на откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапка за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(5) Доколку лицата од членот 4 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон ги исполнат условите од ставот (1) на овој член и ја достават целокупната документација согласно ставот (2) на овој член, истите во рок од 15 дена од денот на добивањето на позитивното мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, ќе склучат договор за купопродажба на стан со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, солемнизиран или заверен кај нотар, со плаќање во готово или на одложено плаќање под следните услови:

- за лицата од членот 4 став (1) точка 2 од овој закон со минимално учество од 5% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво,

- за лицата од членот 4 став (1) точка 3 од овој закон со минимално учество од 20% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво и

- за лицата од членот 4 став (1) точка 4 од овој закон со минимално учество од 30% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво.

(6) Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и со 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 и закуп на станови за определена намена.

(7) Доколку лицата од членот 4 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон имаат заостанат долг по основ на закупнина, истиот, заедно со засметаната камата, може да го платат пред склучување на договорот за купопродажба на стан или истиот во целост може да се додаде на продажната вредност на станот.

(8) Средствата остварени од продажбата на становите согласно со одредбите на овој член ќе се уплаќаат на посебна наменска сметка, која за оваа намена ќе ја

отвори правното лице од членот 99 став (2) од овој закон. Средствата од оваа сметка ќе бидат наменети исклучиво за изградба на нови станови во сопственост на Република Северна Македонија.

(9) Доколку лицата од членот 4 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон не го склучат договорот за купопродажба на станот во рокот од ставот (5) на овој член, ќе се смета дека се откажале од барањето за откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапка за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

Член 7

Лицата кои имаат склучено договори за закуп на стан согласно со членот 5 став (9) од овој закон со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, имаат право да поднесат барање за откуп на стан согласно со членот 6 од овој закон.

Член 8

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

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОНОТ

I. ОБЈАСНУВАЊЕ НА СОДРЖИНАТА НА ОДРЕДБИТЕ ОД ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН

Со членот 1 од Предлогот на закон за изменување на Законот за домување во Законот за домување се врши измена во членот 81 поради техничка грешка на зборот „раскинување“ кој се заменува со зборот „раскинување“.

Со членот 2 од Предлогот на закон се врши измена во член 109 поради техничка грешка на зборот „дриги“, кој треба да се замени со зборот „други“.

Со членот 3 од Предлогот на закон се предлага нова преодна одредба, во кој се предвидува нов рок односно продолжување на рокот за поднесување на барање за откуп односно барање за пренос на правото на користење на носителот на право на користење на стан на кој права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Северна Македонија кој го користи станот врз основа на акт и/или договор за користење на станот или акт и/или договор за времено користење на станот донесени пред 16 мај 1998 година и член на семејно домаќинство кој по смртта на носителот на правото на користење на станот го користи станот врз основа на акт на надлежен орган кој се стекнал со правото на закуп и откуп на станот, како и членовите на семејното домаќинство кои го користат станот по смртта на носителот на правото на користење на станот, а кои не поднеле барање до 31 март 2015 година односно до 31 декември 2024 година или немале право да поднесат барање.

Со членот 4 од Предлогот се предвидува одредба дека корисниците на станови во општествена сопственост кои не го оствариле правото на откуп, односно правото на пренос на правото на користење на стан согласно Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 199/14) и Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ број 150/22), како и согласно со членот 3 од овој предлог, да се категоризираат во четири групи по однос на остварени приходи во заедничкото домаќинство и тоа како лица во социјален ризик, лица со ниски приходи, лица со просечни приходи и лица со високи приходи.

Со членот 5 од Предлогот се предвидува, корисниците на станови во општествена сопственост од категоријата „лица во социјален ризик“ да го остварат правото на закуп на стан.

Со членот 6 од Предлогот се предвидува, корисниците на станови во општествена сопственост од категоријата лица со ниски приходи, лица со просечни приходи и лица со високи приходи да го остварат правото на откуп на стан.

Со членот 7 од Предлогот се предвидува дека лицата кои имаат склучено договори за закуп на стан согласно со членот 5 став (9) од предлог законот со правното лице, имаат право да поднесат барање за откуп на стан согласно со членот 6 од овој предлог.

Со членот 8 од Предлог законот се пропишува влегувањето во сила на овој закон.

II. МЕЃУСЕБНА ПОВРЗАНОСТ НА РЕШЕНИЈАТА СОДРЖАНИ ВО ПРЕДЛОЖЕНИТЕ ОДРЕДБИ

Предложените одредби се меѓусебно поврзани и претставуваат соодветна правна целина.

III. ПОСЛЕДИЦИ ШТО ЌЕ ПРОИЗЛЕЗАТ ОД ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕШЕНИЈА

Со овој предлог на закон, решенијата содржани во него ќе овозможат носителите на право на користење на стан и носителот на правото на користење на стан на

одредено време и кој непрекинато го владее станот да го остварат правото на откуп, односно правото на пренос на правото на користење на стан односно правото на закуп.

ТЕКСТ НА ОДРЕДБИТЕ ОД ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ КОИ СЕ ИЗМЕНУВААТ

Член 81

(1) Закуподавачот по вина на закупецот може да го раскине договорот за закуп кога:

1) закупецот или лицата кои живеат со него го користат станот во спротивност со договорот за закуп и одредбите од овој закон;

2) закупецот или лицата кои живеат со него со начинот на користење на станот предизвикаат поголема штета на станот или на заедничките простории или делови на станбената зграда;

3) закупецот во станот врши дејност без дозвола на надлежен орган или спротивно на дозволата;

4) закупецот не го одржува станот во согласност со нормите и стандардите за домување во станбени згради;

5) закупецот не ја плаќа закупнината или трошоците што се плаќаат покрај закупнината во рок утврден со договорот за закуп, а ако рокот не е утврден тогаш за време од 30 дена од приемот на сметката;

6) закупецот или лицето кое живее со него, поради начинот на користење на станот ги прекрши правилата за соседските односи утврдени во правилата на заедницата на сопственици или поради начинот на употреба сериозно ги вознемирува другите станари во нивното мирно и непречено користење на станот;

7) закупецот извршува или изврши промени во станот и вгради опрема без претходна согласност на закуподавачот, освен во случаите од членот 75 на овој закон;

8) станот повеќе од 30 дена непрекинато, покрај закупецот го користи и лице или повеќе лица кои не се наведени во договорот за закуп и ако закупецот за тоа не добил согласност од закуподавачот;

9) закупецот го издаде закупениот стан во подзакуп без согласност на закуподавачот;

10) закупецот не дозволува пристап во станот во случаите од членот 77 на овој закон;

11) закупецот без оправдани причини не го преземе станот, односно не започне да живее во станот за време од 30 дена по склучување на договорот за закуп и

12) закупецот и лицата наведени во договорот за закуп престанат да го користат станот и без прекин повеќе од три месеца не живеат во него.

(2) Тужба за раскинување на договорот за закуп не може да се поднесе доколку закуподавачот претходно писмено не му доставил опомена на закупецот. Опомената треба да содржи опис на повредата, начинот на отстранување на причината и рок за отстранување на причината за раскинување на договорот. Рокот за отстранување на причината за раскинување не може да биде пократок од 15 дена.

(3) За иста повреда која претставува причина за раскинување на договорот од ставот (1) на овој член, закуподавачот има обврска само еднаш писмено да го опомене закупецот.

Член 109

(1) Регулаторната комисија ги има следниве надлежности:

- 1) донесува статут, деловник и други акти за својата работа;
- 2) се грижи за квалитетно задоволување на станбените потреби на населението, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата;
- 3) до министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област поднесува предлог за висината на износот за посебните делови од резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и за видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата;
- 4) на барање на закупец на непрофитен стан ја проверува висината на непрофитна закупнина од членот 95 став (1) на овој закон;
- 5) врши категоризација на станови и станбени згради согласно со пропишаните критериуми од членот 97 на овој закон;
- 6) ги издава, продолжува и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради и води регистар на управители на станбени згради;
- 7) покренува иницијатива за донесување на закони и други прописи од областа на домувањето, како и пропишува подзаконски акти за спроведување на одредбите на овој закон за чие донесување е овластена;
- 8) посредува во разрешувањето на спорови што настануваат меѓу закупците, закуподавачите, управителите, претседателите на заедниците на сопственици, сопствениците на посебните делови и трети лица во областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите;
- 9) 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;
- 10) врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;
- 11) дава мислење за Стратегијата за домување и годишните програми од членовите 99 став (1) точка 2 и 100 став (1) на овој закон;
- 12) организира средби за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето и дава насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради и
- 13) организира и спроведува обука за вршење на дејностите за управување со станбена зграда.
- (2) Регулаторната комисија ги пропишува начинот и постапката за запознавање на јавноста со својата работа.
- (3) Собранието на Република Северна Македонија дава согласност на Статутот на Регулаторната комисија.

Од Законот за изменување на Законот за домување („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 150/22)

Член 2

(1) Носителот на правото на користење на стан на кој права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Северна Македонија, кој го користи станот врз основа на акт и/или договор за користење на станот донесен пред 16 мај 1998 година и член на семејно домаќинство кој по смртта на носителот на правото на користење на станот го користи станот врз основа на акт на надлежен орган со кој се стекнал со

правото на закуп и откуп на станот, како и членовите на семејното домаќинство кои го користат станот по смртта на носителот на правото на користење на станот, а кои не поднеле барање за откуп, односно барање за пренос на правото на користење на стан до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област до 31 март 2015 година, се должни да поднесат барање за откуп на станот, односно барање за пренос на правото на користење на стан до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област до 31 декември 2024 година.

(2) Кон барањето за откуп на стан од ставот (1) на овој член, барателот е должен да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- акт за доделување на станот или договор за користење на станот донесен пред 16 мај 1998 година,
- копија од лична карта на барателот која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- уверение за државјанство за барателот и
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека нема во сопственост стан или кука на територијата на Република Северна Македонија.

(3) Кон барањето за пренос на правото на користење на стан од ставот (1) на овој член, барателот е должен да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- акт за доделување на стан или договор за користење на стан донесен пред 16 мај 1998 година на име на носителот на правото на користење на станот,
- извод од матичната книга на умрените за носителот на правото на користење на станот,
- извод од матичната книга на венчаните или извод од матичната книга на родените за барателот,
- уверение за државјанство на барателот,
- уверение за жителство на барателот,
- копија од лична карта на барателот, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека нема во сопственост стан или кука на територијата на Република Северна Македонија и
- изјава заверена кај нотар со која барателот потврдува дека е единствен носител на правото за пренос на правото на користење на стан или доколку повеќе членови на семејното домаќинство се стекнале со правото на пренос на правото на користење на стан, барателот треба да достави изјава заверена кај нотар дадена од останатите носители на ова право со која му се дава согласност за пренос на правото на користење на стан или одлука на надлежен суд со која е утврдено ова право.

(4) Лицето од ставот (1) на овој член кое нема да поднесе барање до 31 декември 2024 година, а истото користи стан кој се води во единствената евиденција на станбениот простор согласно со членот 99 став (3) точка 4) од овој закон, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон писмено ќе го извести дека е должно заклучно со 31 март 2025 година да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 4 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 5 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон. Органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе го извести правното лице од членот 99 став (2) од овој закон за лицата кои поднеле барање до 31 декември 2024 година.

(5) Доколку барањата за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со ставот (1) на овој член и согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 199/14), како и барањата за откуп на стан поднесени согласно со членот 131 став (1) од овој закон и барањата за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со членот 132 став (1) од овој закон се некомплетни, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе ги извести

барателите дека во рок од 30 дена од денот на прием на известувањето треба да ја докомплетираат документацијата од ставовите (2) и (3) на овој член која не може да се прибави по службена должност. Доколку барателот не ја докомплетира документацијата во предвидениот рок, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе донесе решение со кое му се одбива барањето за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан. По приемот на решението барателот има право во рок од 30 дена од денот на приемот на решението да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 4 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 5 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок, истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(6) Лицето кое поднело барање за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан поднесено согласно со ставот (1) на овој член и согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 199/14), како и барањата за откуп на стан поднесени согласно со членот 131 став (1) од овој закон и барањата за пренос на правото на користење на стан поднесени согласно со членот 132 став (1) од овој закон, а кое нема да ги исполни условите за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан согласно со овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област на истото ќе му донесе решение со кое му се одбива барањето за откуп на стан, односно за пренос на правото на користење на стан. По приемот на решението барателот има право во рок од 30 дена од денот на приемот на решението да поднесе барање за закуп на стан согласно со членот 4 од овој закон или барање за откуп на стан согласно со членот 5 од овој закон, а доколку лицето не поднесе барање по истекот на овој рок, истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(7) Против решенијата од ставовите (5) и (6) на овој член може да се поднесе жалба во рок од осум дена од денот на приемот на истото до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен. Жалбата не го одлага извршувањето на решението. По приемот на решението од страна на барателот, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област истото го доставува и до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(8) Барателот на кој му е изготвена пресметка за вредноста на станот од членот 131 став (7) од овој закон е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на истата да достави до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област потврда од деловната банка за целосно исплатен стан доколку станот го купува во готово или пресметка за месечната рата во пресметковни бодови доколку станот го купува на рати.

(9) По изготвувањето на договорот за купопродажба на стан, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област писмено го известува барателот дека истиот е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување да го склучи договорот за купопродажба на стан.

(10) Договорот за купопродажба на стан склучен од денот на влегувањето во сила на овој закон, купувачот е должен во рок од 60 дена од денот на приемот на истиот да го достави кај нотар заради вршење на солемнизација.

Член 3

(1) Корисниците на станови во општествена сопственост кои не го оствариле правото на откуп, односно правото на пренос на правото на користење на стан согласно со членовите 131 и 132 од овој закон, согласно со членот 7 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 199/14), како и согласно со членот 2 од овој закон се категоризираат во четири групи по однос на остварени приходи во заедничкото домаќинство и тоа:

1. Лица во социјален ризик - кои се приматели на социјална или постојана парична помош;

2. Лица со ниски приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство е максимум една ипол просечна нето-плата (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија);

3. Лица со просечни приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува меѓу една ипол просечна нето-плата и две ипол просечни нето плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија) и

4. Лица со високи приходи - чијшто вкупен приход во заедничкото домаќинство изнесува над две ипол просечни нето-плати (според последниот објавен податок од Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија).

(2) Лицата од ставот (1) точка 1 на овој член имаат право само на закуп на стан, додека пак лицата од ставот (1) точки 2, 3 и 4 на овој член имаат право на закуп, односно откуп на стан.

Член 4

(1) Лицето од членот 3 став (1) од овој закон може да оствари право на закуп на стан доколку ги исполни следниве услови:

- да е државјанин на Република Северна Македонија,
- да е со постојано место на живеење во општината и општините на градот Скопје во која се наоѓа станот кој е предмет на закуп,
- да е вселено и да го користи станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година и
- лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство да немаат стан, куќа или 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) За остварување на правото на закуп на стан, лицето од ставот (1) на овој член поднесува барање до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, при што треба да ја достави следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство со хронологија на сите извршени промени на адресата на живеење,
- копија од лична карта која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- потврда од правното лице од членот 99 став (2) од овој закон дека лицето е вселено и го користи станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година согласно со неговата евиденција,
- изјави заверени на нотар од лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство дека 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, а за членовите на заедничкото домаќинство кои не се полнолетни изјава дава родителот, неговиот законски застапник или старателот,
- уверение дека лицето не е запишано како носител на право на сопственост на стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор издадено од Агенцијата за катастар на недвижности на Република Северна Македонија за лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство и
- уверение за платени даноци издадено од даночни органи во општината за лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство.

(3) По барање на органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон е должно во рок од 30 дена од денот на приемот на барањето да достави оригинален имотен лист за станот кој е предмет на закуп.

(4) Доколку барањето поднесено согласно со ставот (2) на овој член е поднесено со некомплетна документација, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област ќе го извести барателот дека во рок од 15 дена од денот на прием на известувањето треба да ја докомплетира документацијата од ставот (2) на овој член која не може да се прибави по службена должност. Доколку лицето не постапи по известувањето во предвидениот рок, ќе се смета дека не го остварил правото на закуп на стан за што органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение со кое на лицето му се одбива барањето за закуп на стан.

(5) Доколку лицето врз основа на приложената документација од ставот (2) на овој член ги исполнува условите од ставот (1) на овој член и барањето за закуп е поднесено во роковите согласно со членот 2 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение, со кое на лицето му се дава право на закуп на стан.

(6) Доколку лицето врз основа на приложената документација не ги исполнува условите од ставот (1) на овој член или барањето за закуп не е поднесено во роковите согласно со членот 2 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област донесува решение, со кое на лицето му се одбива барањето за закуп на стан.

(7) Против решението од ставовите (4), (5) и (6) на овој член, може да се поднесе жалба во рок од осум дена од денот на приемот на истото до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен. Жалбата не го одлага извршувањето на решението. По приемот на решението од страна на барателот, органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област, истото го доставува и до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(8) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена по приемот на решението од ставовите (4) и (6) на овој член ја спроведува постапката за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(9) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена по приемот на решението од ставот (5) на овој член склучува договор за закуп на стан со лицата кои добиле право на закуп, солемнизиран или заверен кај нотар, при што висината на закупнината се утврдува согласно со приходите кои се остваруваат во нивното заедничко домаќинство и тоа за:

- лицата од членот 3 став (1) точка 1 од овој закон не плаќаат закупнина се додека се приматели на социјална или постојана парична помош,

- лицата од членот 3 став (1) точка 2 на овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход максимум две минимални нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 25 ден/м², а доколку остваруваат вкупен приход меѓу две минимални нето плати и една ипол просечна нето-плата висината на закупот на стан изнесува 35 ден/м²,

- лицата од членот 3 став (1) точка 3 од овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход меѓу една ипол просечна нето-плата и две просечни нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 62 ден/м², а доколку остваруваат вкупен приход меѓу две просечни нето-плати и две ипол просечни нето плати висината на закупот на стан изнесува 95 ден/м² и

- лицата од членот 3 став (1) точка 4 од овој закон кои во нивното заедничко домаќинство остваруваат вкупен приход над две ипол просечни нето-плати, висината на закупот на стан изнесува 190 ден/м².

(10) За утврдување на висината на приходите кои се остваруваат во заедничкото домаќинство на лицата од членот 3 став 1 од овој закон, по барање на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, истите доставуваат потврда од Центарот за социјална работа во општината или од Центрите за социјална работа во општините на градот Скопје на чија територија се наоѓа станот дека лицето е корисник на социјална или постојана парична помош, потврда за висината на месечната исплатена плата остварена за последните три месеци за лицето, неговиот брачен другар и сите членови

на неговото заедничко домаќинство или потврда од Агенција за вработување за статусот на работен однос за сите полнолетни членови од заедничкото домаќинство на лицето.

(11) Доколку лицата кои согласно со ставот (5) на овој член добиле решение за закуп на стан не склучат договори за закуп на стан со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 15 дена од денот на приемот на решението за закуп, истите ќе бидат присилно иселени согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(12) Доколку лицата од членот 3 став (1) точка 1 од овој закон имаат заостанат долг по основ на закупнина до денот на влегувањето во сила на овој закон, истите при склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член се ослободени од плаќање на износот на неплатената закупнина, односно надоместокот за користење на стан со засметаната камата доколку приложат доказ во правното лице од членот 99 став (2) од овој закон дека се приматели на социјална или постојана парична помош.

(13) Доколку лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон имаат заостанат долг по основна закупнина, истите треба да го платат пред склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член.

(14) Доколку кај закупецот на станот по склучување на договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член настанат промени во висината на приходите остварени по основ на плата во неговото заедничко домаќинство, истиот за тоа треба да го извести правното лице од членот 99 став (2) од овој закон и да поднесе барање со потребната документација согласно со ставот (10) на овој член заради склучување на нов договор за закуп на стан во согласност со категоријата во која се наоѓа по настанатата промена.

(15) Правното лице од членот 99 став (2) од овој закон е должно да врши периодични проверки најмалку еднаш годишно на лицата од членот 3 став (1) од овој закон во поглед на висината на приходите остварени по основ на плата во нивното заедничко домаќинство врз основа на кои е склучен договорот за закуп на стан од ставот (9) на овој член.

(16) Доколку правното лице од членот 99 став (2) од овој закон при вршењето на периодичните проверки од ставот (15) на овој член утврди дека настанала промена во поглед на висината на приходите остварени по основ на плата во нивното заедничко домаќинство на закупецот, на истиот ќе му достави писмено известување согласно со кое закупецот треба во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето да поднесе барање со документација од ставот (10) на овој член до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

(17) Доколку закупецот не постапи по известувањето во предвидениот рок од ставот (16) на овој член, ќе се смета дека го користи станот без правна основа и истото ќе биде присилно иселено согласно со членот 87 од овој закон од страна на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон.

Член 5

(1) Лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон може да остварат право на откуп на стан доколку ги исполнат следниве услови:

- да се државјани на Република Северна Македонија,
- да се со постојано место на живеење во општината и општините на градот Скопје во која се наоѓа станот кој е предмет на закуп,
- да се вселени и да го користат станот кој е во сопственост на Република Северна Македонија пред 13 август 2009 година и
- лицето, неговиот брачен другар и сите членови на неговото заедничко домаќинство да немаат стан, куќа или 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) Лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон може да поднесат барање за откуп на стан до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, при што треба да ја достават следната документација во оригинал или копија заверена кај нотар:

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство со хронологија на сите извршени промени на адресата на живеење,
- копија од лична карта која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- изјави заверени на нотар од лицето, неговиот брачен другар и од сите членови на неговото заедничко домаќинство дека 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, а за членовите на заедничкото домаќинство кои не се полнолетни изјава дава родителот, неговиот законски застапник или старателот,
- изјава заверена кај нотар под морална, материјална и кривична одговорност за валидноста на поднесените документи од страна на лицето - подносител на барањето,
- уверение дека лицето не е запишано како носител на право на сопственост на стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор издадено од Агенцијата за катастар на недвижности на Република Северна Македонија за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство,
- уверение за платени даноци издадено од даночни органи во општината за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство,
- потврда за висината на месечната исплатена плата остварена за последните три месеци за лицето, неговиот брачен другар и за сите членови на неговото заедничко домаќинство и
- потврда од Агенцијата за вработување за статусот на работен однос за сите полнолетни членови од заедничкото домаќинство на лицето.

(3) Доколку барањето поднесено согласно со ставот (2) на овој член е поднесено со некомплетна документација, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон ќе го извести барателот дека во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето треба да ја докомплетира документацијата од ставот (2) на овој член, која не може да се прибави по службена должност. Доколку лицата не постапат по известувањето во предвидениот рок ќе се смета дека не го оствариле правото на откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапката за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(4) Доколку лицето врз основа на приложената документација не ги исполнува условите од ставот (1) од овој член, или барањето за откуп не е поднесено во роковите согласно со членот 2 ставови (4), (5) и (6) од овој закон, ќе се смета дека не го оствариле правото на откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапка за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

(5) Доколку лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон ги исполнат условите од ставот (1) на овој член и ја достават целокупната документација согласно ставот (2) на овој член, истите во рок од 15 дена од денот на добивањето на позитивното мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, ќе склучат договор за купопродажба на стан со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, солемнизиран или заверен кај нотар, со плаќање во готово или на одложено плаќање под следните услови:

- за лицата од членот 3 став (1) точка 2 од овој закон со минимално учество од 5% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво,
- за лицата од членот 3 став (1) точка 3 од овој закон со минимално учество од 20% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво и
- за лицата од членот 3 став (1) точка 4 од овој закон со минимално учество од 30% од вкупната вредност на станот, со рок на отплата максимум до 30 години, односно 360 еднакви месечни рати и фиксна каматна стапка од 4% на годишно ниво.

(6) Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и со 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 и закуп на станови за определена намена.

(7) Доколку лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон имаат заостанат долг по основ на закупнина, истиот, заедно со засметаната камата, може да го платат пред склучување на договорот за купопродажба на стан или истиот во целост може да се додаде на продажната вредност на станот.

(8) Средствата остварени од продажбата на становите согласно со одредбите на овој член ќе се уплаќаат на посебна наменска сметка, која за оваа намена ќе ја отвори правното лице од членот 99 став (2) од овој закон. Средствата од оваа сметка ќе бидат наменети исклучиво за изградба на нови станови во сопственост на Република Северна Македонија.

(9) Доколку лицата од членот 3 став (1) точки 2, 3 и 4 од овој закон не го склучат договорот за купопродажба на станот во рокот од ставот (5) на овој член, ќе се смета дека се откажале од барањето за откуп на стан, за што правното лице од членот 99 став (2) од овој закон во рок од 30 дена спроведува постапка за присилно иселување согласно со членот 87 од овој закон.

Член 6

Лицата кои имаат склучено договори за закуп на стан согласно со членот 4 став (9) од овој закон со правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, имаат право да поднесат барање за откуп на стан согласно со членот 5 од овој закон.