Предлагач: Димитар Апасиев – пратеник од Левица

Борислав Крмов – пратеник од Левица

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН
ЗА ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ, **ПО СКРАТЕНА ПОСТАПКА**

Скопје,

јануари 2024 година

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT
СОБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА-СКОПЈЕ
KUVENDI I REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT-SHKUP

17. 01. 2024

08 371/1

Д О:
ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА СОБРАНИЕТО
НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА
МАКЕДОНИЈА

Врз основа на членот 71 став 1 од Уставот на Република Северна Македонија и членовите 132, 137 и 170 од Деловникот на Собранието на Република Северна Македонија, Ви поднесуваме *Предлог на закон за дополнување на Законот за домување – по скратена постапка.*

ПРАТЕНИЦИ:

Димитар Апасиев

Борислав Крмов

ВОВЕД

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

Домувањето како е едно од основните човечкови права и потреби е предмет на уредување на бројни меѓународни документи и како такво е прифатено од страна на Обединетите нации.

Правната сигурност во домувањето, правото на почитување на приватноста и семејниот живот, домот и мирното уживање на сопственоста се меѓународните вредности, кои обезбедуваат пристап кон соодветно домување, како здраво, безбедно и финансиски достапно, односно меѓународно признато - адекватно домување.

Секоја демократска држава е должна да обезбеди добар квалитет на живот за своето население и да има добри стандарди за домување.

Развојот на пазарната економија низ годините на светско ниво наметна нови системи на вреднување во многу области од општественото живеење, меѓу кои и во сферата на домувањето, во која домот, односно станот се дефинира како пазарна категорија.

Заради усогласување со новите вредности на пазарната економија во однос на загарнтираното право на дом и почитувањето на уставната определба на Република Македонија, како суверена, самостојна, демократска и социјална држава, низ годините извршени се повеќе усогласувања во законодавството во оваа област.

Сопственоста како уставна категорија во Република Македонија создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на заедницата.

Во однос на правното и институционално подобрување, уредување и унапредување на прашањето со домувањето како држава донесена е *Стратегијата за домување на Република Македонија*, со *Акционен план за спроведување за период 2007-2012*. Во овој стратешки документ од областа на домувањето во предвидените мерки и активности предвидено е донесување на нов *Закон за домување*, кој на 29 јули 2009 година беше донесен од Собранието на Република Македонија.

Со *Законот за домување* („Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009) се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето. Одредбите од новиот закон покрај односите во областа на домувањето, ги уредува и начинот и условите за давање на становите под закуп,

пропишува права и обврски на сопствениците на становите во станбените згради и одржување на етажниот простор над кој имаат заедничка сопственост.

Со постојното законско решение законодавецот во однос на закупничкото домување што се остварува во приватни станови, имал за цел со мерки на фискалната политика, да доведе до контролирана закупнина. Преку овој систем државата треба го поттикне домувањето под закуп во приватниот сектор како профитна дејност, да им излезе во пресрет на задоволувањето на потребата за стан на граѓаните и да обезбеди стимулативна форма за издавање на стан под закуп, но по цени кои се разумни во пазарната економија. Примената во пракса на ова законска одредба не дава впечаток дека е постигната целта за контролирана закупнина бидејки 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 и закупот на станови за определена намена се пропишува со Уредба која ја донесува Владата.

Вредноста на станот, согласно уредбата, се утврдува врз основа на: оддалеченост од централно градско подрачје, локација на објектот, обезбедена комунална и друга инфраструктура, катност на објектот, бројот на станбени единици во објектот, структурата на станбена зграда, материјалот од кој е изграден објектот, опременоста на станот и енергетската ефикасност на објектот.

Висината на закупнината на стан на годишно ниво е регулирана во членот 14 и истата не може да биде пониска од 2% од вредноста на станот (!?), што се остава слобода на закуподавачот самиот тој да ја утврди закупнината, која не така ретко достигнува нереален износ и директно ги оневозможува граѓаните во остварување на едно од основните човечкови права – сигурното домување!

Во правниот систем на државата контролираната закупнина директно зависи од подзаконските акти донесени од Владата и регулираната висина со постојните одредби е нереална и непредвидлива, од причина што пропишува само минимален износ и остава потполна слобода на закуподавецот во формирањето на пазарната цена. Во ваквата состојба граѓаните во својство на закупци не можат да ги заштитат своите права, бидејќи не постои стабилен пазар за изнајмување станови со правично одредување на висината на пазарната цена за изнајмување.

Воспоставувањето индекси за цените на закупнината на станови е позитивна практика односно модел, кој се применува во земјите во Европската Унија (пр. Словенија, Германија и Австија). Потребата за воспоставување на истиот е заради пристап до веродостојни и ажурирани информации за цените на изнајмување, заради промовирање на транспарентноста на пазарот за изнајмување станови и спречување на спорови помеѓу закупците и закуподавците. Други позитивени модели, кои се користат во ЕУ, се воспоставувањето највисоки т.н. максимални цени за изнајмување и примена на политики за контрола на закупнината.

Во однос на законска регулација на ова прашање, исто така треба да се има предвид *Одлуката за номотехнички правила за подготвување на законите* („Службен весник на Република Северна Македонија“ број 153/23), во која јасно и недвосмислено е нормирано дека со закон не се дава овластување за донесување на подзаконски акт со кој треба да се пропишат права, обврски, надлежности, утврдување на услови и критериуми за вршење на одредена дејност, уредување на рокови и надоместоци, што директно имплицира законско уредување на ова прашање во однос на надоместокот (лат. materia legis), кој закупците треба да го плаќат на закуподавците.

Од овие причини се предлага дополнувањето на Законот за домување.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

Со Предлог законот ќе се дополни одредбата на членот 65 од матичниот Закон во однос на максималниот износ на висината на закупнината на годишно ниво на стан и ќе се уредат прекршочни одредби за непочитување на оваа одредба.

Предлог законот се заснова на начелата на кој е заснован Законот за домување - законитост, ефикасност и транспарентност во регулирањето на закупничките односи.

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

Предлог на законот нема да предизвикува дополнителни финансиски импликации врз Републичкиот буџет.

IV. ПРОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ, НАЧИН НА НИВНО ОБЕЗБЕДУВАЊЕ, ПОДАТОЦИ ЗА ТОА ДАЛИ СПРОВЕДУВАЊЕТО НА ЗАКОНОТ ПОВЛЕКУВА МАТЕРИЈАЛНИ ОБВРСКИ ЗА ОДДЕЛНИ СУБЈЕКТИ

За спроведување на Предлог на законот не е потребно обезбедување дополнителни финансиски средства од Републичкиот буџет.

V. СКРАТЕНА ПОСТАПКА ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Согласно со член 170 од Деловникот на Собранието на Република Македонија, од причина што не се работи за сложен и обемен закон, се предлага Собранието по Предлогот да расправа по скратена постапка.

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН
ЗА 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 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 302/20 и 150/22), во членот 65 по ставот (3) се додава нов став (4), кој гласи:

„(4) Висината на закупнината на годишно ниво, не може да биде повисока од 3% од вредноста на становите утврдена согласно со методологијата за утврдување на вредноста на станот од ставот (3) на овој член.“.

Член 2

Во членот 126 став 1 по точката 5) се додава нова точка 5-а), која гласи:

„5-а) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп спротивно на висината определена во членот 65 став (4) од овој закон;“.

Член 3

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

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ
НА ПРЕДЛОГ ЗАКОНОТ ЗА ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

I. ОБЈАСНУВАЊЕ НА СОДРЖИНАТА НА ОДРЕДБИТЕ НА ПРЕДЛОГ ЗАКОНОТ

Предлог законот за дополнување на Законот за домување содржи 3 члена.

Со членот 1 се врши законска регулација на висината на закупнина на стан на годишно ниво.

Со членот 2 предвидена е глоба на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда, односно закупец за прекршок да издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп спротивно на висината определена во членот 65 став (4) од овој закон.

Со членот 3 се уредува влегувањето во сила на овој закон.

II. МЕЃУСЕБНА ПОВРЗАНОСТ НА РЕШЕНИЈАТА СОДРЖАНИ ВО ПРЕДЛОЖЕНИТЕ ОДРЕДБИ

Предложените одредби се меѓусебно поврзани и чинат правна целина.

III. ПОСЛЕДИЦИ ШТО ЌЕ ПРОИЗЛЕЗАТ ОД ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕШЕНИЈА

Со предложените законски решенија ќе се утврдат реални цени за закупнината на годишно ниво , преку кои за сопствениците на станови ќе се обезбеди правичен стандард и законски механизам за определување на цената за изнајмување, а за закупците сигурност и заштита од плаќање на прекумерни кирии за изнајмување, несоодветни за вистинската (реална) вредност на просторот.Со законските решенија ќе се подобри квалитетот, транспарентноста и вредноста на реалниот простор за домување на државно ниво и директно заштита на правата на граѓаните во остварувањето на правото на домување.

ТЕКСТ НА ОДРЕДБИТЕ
ОД ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ КОИ СЕ ДОПОЛНУВААТ
(ИЗВОД)

1. Видови на закуп на станови

Член 65
Видови на закуп

(1) Видови на закуп се:

1) непрофитен закуп постои кога висината на закупнината што ја плаќа закупецот е доволна да ги намири трошоците неопходни за редовно одржување на зградата;

2) пазарниот закуп се договора меѓу закуподавачот и закупецот и создава добивка за закуподавачот, а зависи од условите на пазарот на закуп на станови;

3) закуп за службени потреби е закуп на станбен објект за привремено решавање на станбените потреби на лица избрани и именувани за вршење на јавни и други функции утврдени со Уставот и закон и на лица вработени во државните органи, кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот, доколку нивното место на живеење е оддалечено најмалку 30 км од местото каде што ја извршуваат функцијата, а во тоа место немаат сопствен стан, без право на откуп на станот и

4) привремен закуп е времено решавање на станбените потреби во случај на изградба, реконструкција или санација на станбен објект, во случај на оштетување на станбен објект до тој степен што не овозможува услови за минимално домување како последица на пожар, поплава и друга непогода, во случај на експропријација и во други случаи определени со овој или друг закон.

(2) Утврдување на вредноста на станот, како и висината на закупнината, непрофитната закупнина, привремениот закуп, закуп на станови за службени потреби и закуп на станови за определена намена се врши врз основа на следниве критериуми: оддалеченост од централното градско подрачје, локација на објектот, обезбедена комунална и друга инфраструктура, катност на објектот, број на станбени единици во објектот, структура на станбената зграда, материјал од кој е изграден објектот, опременост на станот и енергетска ефикасност на објектот.

(3) 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 и закупот на станови за

определена намена, ги пропишува Владата на Република Северна Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област.

Член 126

Прекршоци

Глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда, односно закупец, ако:

1) редовно не го одржува станот, односно не се грижи за одржувањето на станбената зграда, согласно со членот 11 став (4) на овој закон;

2) не го спроведува донесениот план за одржување (член 12 став (6));

3) редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за оржување или другите видови надоместоци (член 28);

4) не даде овластување на друго лице (член 60 став (3));

5) месечно не го плаќа својот дел од трошоците за управување и во резервниот фонд (член 62 став (1));

6) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп согласно со членот 66 ставови (1), (2) и (3) на овој закон;

7) постапи спротивно на членот 66 став (4) од овој закон;

8) не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба на општината (член 70 став (4)) и

9) на барање на општината не ги достави податоците од членот 113 став (1) на овој закон.