

20120381056

**ЗАКОНОДАВНО-ПРАВНА КОМИСИЈА НА  
СОБРАНИЕТО НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

2 (,,  
" 13/12), - 15 2012 ,  
" 99/2009); : (,,  
(,, " 57/10);  
" 36/11) (,,  
(,, " 54/11) " 13/12)  
; 246/2009 (,, " 98/10) . 14/10 (,,  
" 127/10).  
. 10-689/2  
15 2012 -

**Благородна Дулик, . . .**

**ЗАКОН ЗА ДОМУВАЊЕ (Пречистен текст)**

I.

1

**Предмет на законот**

2

**Примена на прописи**

2-

II.

3  
**Видови на објекти**

- (1) , -
- (2) ,
- (3) , , ,
- (4) .
- (5) , .
- (6) ( , , , , , ).

4  
**Составни делови на станбените згради**

- (1) ( : )
- (2) , , ,
- (3) , ,
- (4) , , .

5  
**Посебни делови на станбените згради**

- (1) .
- (2) , , , , , , ,
- (3) - - ,



(4)

9

**Нумерирање на станбени згради и станови**

(1)

(2)

(3)

(4)

, а

**III.**

**1. Управување**

10

**Управување**

(1)

(2)

(1)

(3)

(4)

-

-

(5)

(6)

(3)

150

(7)

11

**Работи на управувањето**

(1)

10

(1)

(2) (1)  
:  
1) , ;  
2) ( )  
;  
3) ;  
4) ;  
5) ;  
6) ;  
7) ;  
8) ;  
9) ;  
10) ;  
11) ;  
12) ( , , )  
13) , ,  
(3) .  
(4) , ,  
(5) , , , ,  
(6) , , , ,  
(7) (2) 2 .  
, , , ,  
, , , , ,  
(8) , ,

(9)

12

**План за одржување на станбена зграда**

(1)

(2)

(3)

(4)

(1)

(5)

(6)

(7)

13

**Одлука на судот што ја заменува согласноста  
на сопственикот**

(1)

(2)

30

15

14

**Работи што не се предмет на договорот за заемни односи**

(1)

11

(2)

(2)

(1)

(3)

(2)

(4)

(2)

(5)

(4)

15

**Поделба на трошоците на управувањето**

(1)

(2)

(3)

(1)

16

**Распоредување на трошоците на посебните  
заеднички делови**

17

**Определување на сопственички удели**

(1)

(2)

(3)

(4)

1)

2)

3)

4)

(5)

(6)

## **2. Управител на станбена зграда**

### **2.1. Поим**

18

#### **Определување на управител**

(1)

(2)

(3)

### **2.2. Овластувања**

19

#### **Права и обврски на управителот**

(1)

1)

2)

3)

4)



5)

;

6)

;

7)

;

8)

;

9)

;

10)

;

11)

12)

(2)

(3)

(1) (2)

(4)

20

**Тековно одржување**

(1)

( )

(2)

(1)

15

21

**Раскинување на договорот со управителот**

### 2.3. Односи сопственик - управител

22

#### Договор за вршење на управувачки услуги

(1) , 2.2

(2)

(3)

23

#### Содржина на договорот за вршење на управувачки услуги

1)

2)

3)

4)

;

5)

6)

7)

8)

24

#### Доставување на договор за уредување на заемни односи на управителот

(1)

(2)

25

#### Полномошно од управителот за трето лице

26

#### Одговорност на управителот за избор на трето лице

(1)

(2)

(3)

27

**Прибирање на понуди**

28

**Исполнување на обврски**

29

**Раскинување на договорот за вршење  
на управувачки услуги**

(1)

(2)

(3)

(4)

30

**Обврски на управителот при престанување  
на управувањето**

(1)

(2)

(3)

(1)

#### **2.4. Известување**

31

##### **Известување на собирот на сопственици**

(1)

(2)

(1)

32

##### **Увид во договор склучен со трети лица**

33

##### **Месечна пресметка за трошоците**

(1)

(2)

34

##### **Потврда за состојбата на неплатените обврски**

(1)

(2)

(1)

### 3. Собир на сопственици и надзорен одбор

35

#### Начин на одлучување на сопствениците

(1)

(2)

36

#### Потпишување на изјава

(1)

(2)

15

(3)

37

#### Свикување на собир на сопственици

(1)

15

(2)

1)

2)

3)

(3)

38

#### Раководење со собир на сопственици

(1)

(2)

39

#### Записник од собир на сопственици

(1)

(2)

(3)

37

40

**Надзорен одбор**

(1)

(2)

(1)

41

**Свикување на собир на сопственици**

**4. Фондови**

42

**Видови на фондови**

(1)

(2)

(3)

(4)

(2) (3)

(5)

30

(1)

**5. Резервен фонд**

43

**Резервен фонд**

44

**Управување со резервниот фонд**

(1)

(2)

15

(3) 12

45  
**Раководење со средствата од резервниот фонд**

(1)

(2)

(3)

46  
**Начин на располагање со средствата на резервниот фонд**

47  
**Користење на средствата на резервниот фонд**

(1)

(2)

13

(3)

(4) 30

48  
**Ограничување на извршување на средствата  
од резервниот фонд**

49

**Забрана за враќање на уплати**

IV.

50

**Склучување на правни работи со трети лица**

(1)

(2)

51

**Промена на сопственик на стан**

52

**Забрана на договор за солидарна одговорност  
на сопствениците**

(1)

(2)

(1)

53

**Плаќање на достасани обврски**

(1)

(2)

V.

54

**Заедница на сопственици - правно лице**

(1)



(2)

55

**Статут на заедница на сопственици**

1)

2)

3)

);

4)

5)

6)

56

**Име и седиште на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

57

**Запишување во Централниот регистар  
на Република Македонија**

(1)

(2)

1)

2)

3)

4)

(3)

58

**Права на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

(3)

59

**Застапување на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

60

**Орган на управување на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

(3)

61

**Имот на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

62

**Обврски на членовите на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

(1)

15

63

**Солидарна одговорност на членовите на заедницата на сопственици кон трети лица**

64

**Престанок на заедницата на сопственици**

(1)

(2)

VI.

**1. Видови на закуп на станови**

65

**Видови на закуп**

- (1) :
- 1) ;
- 2) ;
- 3) , ;
- 4) , ;
- (2) , , ;
- (3) , , ;

**2. Права на закуподавачот**

66

**Давање на стан под закуп**

- (1) ( : )
- (2) ,
- (3) ,

(4)

67

### Права на закуподавачот

68

### Важење на договорот за закуп

## 3. Задолжителни елементи на договорот за закуп

69

### Основни елементи на договорот за закуп

(1)

1)

;

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

(2)

1)

;

1)

11)

(2)

1)

8

## 4. Обврски на закуподавачот

70

### Должности на закуподавачот

(1)

1)

;

2)

3)

4)

(2)

(1)

71

**Неизвршување на должностите од страна на закуподавачот**

(1)

(2)

70

(2)

(1)

**5. Права и обврски на закупецот**

72

**Должности на закупецот**

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

73

**Продолжување на закупот за одреден период**

(1)

30

(2)

(1)

74

**Согласност на закуподавачот за интервенција преземена од закупецот**

(1)

(2)

(1)

75

**Интервенции во станот спротивно на волјата на закуподавачот**

(1)

1)

2)

3)

4)

(2)

1)

2)

3)

4)

5)

(1) 1

(3) , 30 , (1)

(4) , (2)

(2)

76

**Враќање на сопствените вложувања на закупецот**

77

**Поправки и подобрувања во станот под закуп**

(1)

(2)

(3)

1)

2)

3)

(4)

(5)

(6)

(1)

78

**Права на закупецот**

1)

2)

3)

4)

71 (1) ;

5)

75 77

79

**Уредување на односи од договорот за подзакуп**

(1)

(2)

66 (3)

(3)

(4)

(5)

**6. Престанок на закупот**

80

**Раскинување на договор за закуп од страна на закупаецот**

(1)

(2)

90

81

**Раскинување на договор за закуп од страна на закуподавачот**

(1)

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

30

75



- 8) 30 ,
- 9) ;
- 10) 77 ;
- 11) ,
- 12) 30
- (2)
- (3) 15 (1)

82  
**Причини за раскинување на договорот на страна  
на закуподавачот**

- (1)
- (2) 90 (1)
- (3)
- (4) 8 (3)
- (2)
- (5)
- (6)

83  
**Последици од промена на носителот на правото  
на сопственост на станот**

- (1)

(2)

84

**Закупец - купувач на закупениот стан**

,

,

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

(1)

,

,

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

90

(2)

(1)

,

,

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

86

**Склучување на договор за закуп по развод на брак**

(1)

(2)

(3)

30

(4)

(2)

(5)

(1), (2), (3) (4)

(6)

87

**Користење на стан без договор за закуп**

(1)

(2)

(3)

(4)  
30

(5)

(6)

(7)

88

**Отказ на договор за закуп**

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

**7. Права и обврски на закупецот и закуподавачот  
по престанок на договорот за закуп**

89

**Предавање на станот на сопственикот**

(1)

(2)

90

**Примена на одредбите на оваа глава**

**8. Непрофитно домување**

91

**Категории на лица со право на непрофитно  
домување**

(1)

8

(2)

(3)

(3)

60

(4)

(5)

65

(3)

92

**Склучување на договор за закуп за непрофитно  
домување по смртта на закупецот**

(1)

(2)

93

**Карактеристики на договорот за закуп  
за непрофитно домување**

(1) .  
(2) .  
(3) .  
, (2) 65 .  
(4) ,  
, .  
65 (2) 65 (3)  
(5) (4) ,  
, 30

94

**Раскинување на договор за закуп со непрофитна  
закупнина**

(1) :  
1) ,  
2) ; 30  
3) 2 .  
(2) (1) ,  
(3) ,  
, -  
,  
. 30  
(4) ,

95

**Проверка на висината на закупнината**

- (1) 104
- (2) :
- (3) (1) 60
- (4) (1)
- (5) (4) 30 30

**VII.**

96

**Закупнина на стан**

- (1)
- (2)
- (3) 65

97

**Категоризација на станови и станбени згради**

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5) (4) 1  
2

(6) (4)

(7) ( ).

, ,

(8) .

### VIII.

98

#### **Право на субвенционирање на закупнина**

(1)

(2) , .

(3) , .

(4) , (3) .

, 15 , 45 ,

(5) .

(6) , .

(7) , .

(8) , .

(8) , .

98-

(1)

98 (4)

(2)

(1)

(3)

(4)

(3)

(5)

(4)

(6)

(1)

(7)

(6)

(2) (3) /

(4) (5)

(8)

(7)



- (9) (8) ,  
,  
(10) .  
(7) , ,  
(11) .  
, (5)  
(12) .

IX.

99

**Надлежности на Владата на Република Македонија во областа на домувањето**

- (1) :  
1) ;  
2) ;  
3) ;  
4) ;  
5) ;  
6) ,  
7) .  
(2) .  
(3) (2) .  
1) , :  
2) ;  
3) ;  
4) ;  
5) ;  
6) , ;  
7) ;  
8) .  
(4) .

, :

- 1) ;
- 2) ;
- 3) ;
- 4) ;
- 5) .
- (5) (4)
- (6) (2) (4)
- (7) .
- 2) -
- (8) (7) :
- 1) ;
- 2) ;
- 3) ;
- 4) ;
- 5) ;
- 6) ;
- 7) ;
- 8) .
- 9) (2) ,

X.

100

**Годишна програма за домување**

- (1) , ,
- 99 . (1) ,
- 1) :
- 2) ;
- 2) ,
- 45 2
- ;

3)

;

4)

5)

(3)

1)

2)

3)

4)

5)

101

**Правила за употреба на станови и станбени објекти**

102

**Програма за домување**

100

1)

;

2)

3)

4)

5)

103

**Фонд за домување**

(1)

1)

2)

3)

4)

5)

(2)

(3)

(1)

XI.

104

**Регулаторна комисија и нејзина задача**

‘ ,  
, ,  
, ,  
, ,  
( , : ).

105

**Состав на Регулаторната комисија**

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

106

**Услови за член на Регулаторната комисија**

- (1)
- (2)
- (3)

107

**Престанок на мандатот на член на Регулаторната комисија**

- (1)  
1) ;  
2) ;  
3) ;  
4)

(2)

(3)

(4)

(5)

(4)

108

**Принципи на работа на Регулаторната комисија**

1)

2)

3)

4)

109

**Надлежности на Регулаторната комисија**

(1)

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

(1) 2 100 (1)

(2)

(3)

99

110

**Доставување податоци и извештаи**

(1)

(2)

(3)

111

**Јавност во работата**

(1)

(2)

XII.

112

**Регистри на општините**

(1)

(2)

(1)

113

**Содржина на регистарот за станбени згради  
и станови**

(1)

1)

2)

3)

4)

- 5) ;
- 6)
- 7) ;
- 8)
- (2) (1)

114

**Содржина на регистарот за управители на станбени згради**

- (1) :
- 1) ,
- 2) ,
- (2) ,
- (3) ,
- (4) 30
- (5) 113
- 15 , 30

XIII.

115

**Управен надзор**

116

**Инспекциски надзор**

- (1)
- (2) :

117

**Инспектори за домување и овластени инспектори**

(1)

(2)

118

**Права и должности на инспекторот**

(1)

116

-

(2)

(1)

118-

(1)

31

(2)

31

119

**Увид во документите на станбената зграда**

(1)

116

(2)

120

**Записник и решение од инспекциски надзор**

(1)

(2)

(1)



(3)

(2)

(4)

(2)

(5)

(3) (4)

15

(6)

(1)

(1)

120-

120  
120

(5)

(3) (4)

(2)

(1)

(3)

(3) (4)

120

(4)

(3)

120

(3) (4)

120

(3) (4)

(5)

(4)

120

(3) (4)

(6)

(1)

(7)									
		(6)						(2)	(3)
/				(4)	(5)				
(8)								(7)	
(9)		(8)							
(10)									
(7)									
(11)					120	(3)	(4)		
		(5)							
(12)									
					121				
					<b>Извршување на решение</b>				
(1)									
(2)									
					122				
					<b>Трошоци на постапката</b>				
(1)									
(2)									
(3)									
					122-				
(1)									116
						28,62	(1),66		
(1), (2)	(3)	112	(1)						

- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7) 116 (1)
- (8) 116
- (1)
- (9) 122-

123  
**Надзор над законитоста на работењето**

124  
**Спроведување на надзор**

- (1)
- 1)
- 2)

- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

XIV.

125

**Прекршоци**

- (1) 700
- 1) 13 (2)
- 2) 19
- 3) 20
- 4) 27
- 5) 30
- 6) ( 31 (1));
- 7) ( 32);
- 8) ( 33);

- 9) ( 34 (1)); 10)  
42 ;  
11) ( 45 (1));  
12) , 45 (3) ;  
13) 47 (3) (4) ; 14)  
53 (1) ;  
15) ( 61 (2))  
16) 113 (1)  
(2) 400  
(1)  
(3) 300  
(1)

126  
**Прекршоци**

- 300  
1) , , :  
, 11 (4) ;  
2) ( 12 (6));  
3) ( 28);  
4) ( 60 (3));  
5) ( 62 (1));  
6) 66 (1), (2) (3) ;  
7) 66 (4) ;  
8) ( 70 (4))  
9) 113 (1)

127  
**Прекршоци**

- (1) 800  
95 (1)  
(2) 400

112

128  
116  
125 (1) (2) 127 (1)  
129  
(1) 127 (2) 125 (3), 126  
(2) (1)  
130  
(1) 125, 126 127  
(2) (1)  
(3) (1)  
(2)

XV.

131  
( 99/2009, 6  
57/10 37  
36/11) “ ”  
“ ”  
“ ”

**Право на откуп и закуп на стан на носители  
на правото на користење на стан**

(1) 16 1998  
31 2010  
(2) (1)

99 (4) 31 2011

(3) 99 65 (3) (2) (2) 99 (2)

(4) (1) (2) 87

(5)

(6) (1) (1) (4)

( 132 “ 132 ” .  
99/2009, 7 “ ” .  
57/10 38 “ ” .  
36/11) “ ” .

**Право на пренос на правото на користење на стан**

(1) , -

(2) :

- ,
- ,
- ,
- ,
- ,

(3) :

-

,

-

,

-

,

-

,

-

,

-

,

-

-

(4)

,

,

(5)

(3)

(4)

(6)

(1)

,

(7)

31

2010

.

( 133  
99/2009)

“

133

”

### Валидност на договорите за закуп на стан

(1)

,

(2)

134

( 134

”

. 99/2009)

### Рок за определување на управител или формирање на заедница на сопственици

(1)

(2)



(3)

135  
( 135 ” ” .99/2009)  
**Нумерирање и означување на становите**

136  
( 136 ” ” .99/2009)  
**Примена на прописите**

137  
( 137 ” ” .99/2009)  
**Подзаконски прописи**

(1)

(2)

(1)

138  
( 138 ” ” .99/2009)

112 (1)

112 (2)

139  
е укинат со Одлука на Уставен суд на Република Македонија У.бр. 246/2009 објавена во „Службен весник на Република Македонија“ бр.98/2010.

140  
( 140 ” ” .99/2009)

**Престанување на важење на закон**

(„ ” 21/98, 48/2000, 39/2003, 96/2004, 120/2005 13/2007).

( 9 141  
”  
” .57/2010)

( 39 142  
”  
” .36/2011)

31 2010

( 40 143  
“  
” .36/2011)

(1)

(2)

(3)

13 2009  
,  
: 99 (2)

(4)

99 2  
(2)

(5)

2 1

:

(6)

:

- ,  
- ,  
- ,  
- ,  
- .  
144  
( 41 ” .36/2011)  
(1) 99 (2) 40 1 ,  
(2) 99 (2)  
(3) 180 30%  
(4) 7,2%.  
(5) 99 (2)  
(6) 99  
(2)  
145  
( 42 ” .36/2011)  
:  
- ,  
- ,  
- ,  
- ,



149  
( 46 ” .36/2011)  
(1)  
(2) 33 (9) 15  
(3) 1

150  
( 47 ” .36/2011)  
1, 25, 26, 27, 28, 30 32

151  
( 48 ” .36/2011)

152  
( 5 ” .54/2011)  
(1) 15  
(2) 24