

СОБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

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

УКАЗ ЗА ПРОГЛАСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

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

Бр. 08-4237/1
29 јули 2025 година
Скопје

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

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

ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

Член 1

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

Член 2

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

Член 3

Во членот 10 во ставот (4) во воведната реченица зборовите: „или физичко“ се бришат. Во алинејата 1 сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Алинејата 2 се менува и гласи:

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

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

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

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

„(5) Во случај на склучени договори со над 3.000 посебни делови од станбена зграда бројот на вработените лица од ставот (4) алинеја 2 на овој член се зголемува, така што на секои дополнителни 3.000 посебни делови од станбена зграда за добивање на лиценца за управител за вршење на дејностите за управување со станбена зграда, покрај задолжителните три вработени лица мора да има уште по едно вработено лице со полно работно време и на секои дополнителни 3.000 посебни делови минималниот паричен влог од став (4) алинеја 1 на овој член мора да се зголеми за 5.000 евра во денарска противвредност.“.

Ставот (5) станува став (6).

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

Ставот (7) станува став (8).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ставот (14) станува став (15).

Член 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„(10) За спречување на вонредните настани од ставот (8) на овој член, доколку се работи за заеднички делови на зградата или заеднички инсталации, уреди и опрема кои не се во исправна состојба, управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од 24 часа да ги известите сите сопственици на посебните делови за постоење на ризик при користење на тие делови, инсталации, уреди или опрема и истите веднаш мора да ги исклучи или затвори за редовна употреба. Доколку и покрај предупредувањето и известувањето за нивна неисправност не се преземаат мерки за обезбедување на парични средства за отстранување на дефектите, а заедничките делови, инсталации, уреди или опрема се користат во неисправна состојба, одговорноста за понатамошно користење на неисправните делови, инсталации, уреди или опрема е на сопствениците на посебните делови.“.

Член 5

Во членот 12 ставот (1) се менува и гласи:

„За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на предлог на управителот односно заедницата на сопственици, на собир на сопственици мора да донесат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години.”.

Член 6

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

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

Член 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Член 8

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

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

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

Член 9

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

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

Член 10

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

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

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

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

Член 11

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

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

Член 12

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

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

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

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

Член 13

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

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

Член 14

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

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

Член 15

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

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

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

Член 16

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

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

Член 17

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

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

Член 18

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

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

Член 19

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

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

Член 20

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

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

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

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

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

Член 21

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

Член 22

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

Ставот (2) се брише.

Член 23

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

Член 24

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

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

Член 25

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

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

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

„- со давање на неотповиклива оставка.“.

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

Член 26

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

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

Член 27

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

Член 28

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

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

Член 29

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

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

Член 30

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

Член 31

Членот 105-а се менува и гласи:

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

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

- 1) да е државјанин на Република Северна Македонија;
- 2) во моментот на изборот со правосилна судска пресуда не му е изречена казна затвор или прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност;
- 3) да има стекнато најмалку 240 кредити според ЕКТС или завршен VII/1 степен;
- 4) да има најмалку шест години работно искуство на раководно работно место, по дипломирањето;
- 5) поседува сертификат, уверение, потврда и/или друг документ со кои се потврдува познавањето на еден од трите најчесто користени јазици во Европската Унија (англиски, француски или германски јазик) на најмалку ниво B2 (B2) од Европската референтна рамка на јазици, издадени од установа или институција во државата или од странство, регистрирана како давател на оваа услуга и
- 6) поседува потврда за активно познавање на компјутерски програми за канцелариско работење.“.

Член 32

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

Точката 9) се менува и гласи:

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

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

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

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

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

Член 33

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

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

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

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

10) податоци за договор за заемни односи.“.

Ставот (2) се менува и гласи:

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

Член 34

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

Член 35

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

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

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

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

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

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

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

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

Ставот (3) се брише.

Член 36

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

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

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

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

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

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

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

Член 37

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

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

Член 38

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

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

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

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

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство,
- копија од лична карта, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци (*),
- изјави заверени кај нотар од лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејното домаќинство дека немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корисници на друг стан или деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Северна Македонија,
- потврда од органот надлежен за водење на јавната книга за запишување на правата на недвижности дека лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејно домаќинство не се запишани како носители на право во катастарот на недвижности и
- изјава заверена кај нотар од лицето дека го користи станот и од кога го користи.

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

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

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

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

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

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

Член 40

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

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

Член 41

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

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

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

- управителот треба да го исполнува условот од членот 10 став (3) од овој закон,
- отворената канцеларија на управителот од членот 10 став (4) алинеја 3 од овој закон да биде во општината каде што се одредува принудното управување,
- управителот да биде евидентиран во Регистарот на управители на станбени згради кој го води Регулаторната комисија за домување согласно со членот 109 став (1) точка 6) од овој закон,
- управителот да не управувал со станбената зграда на која и се определува принудно управување во претходен период,
- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од членот 109 став (1) точка 6) од овој закон постојат повеќе регистрирани управители во општината каде се одредува принудното управување, се избира управител за принудно управување во станбена зграда кој има најмал број на посебни делови согласно Регистарот и
- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка 6) од овој закон во општината каде се одредува принудното управување не постои регистриран управител за управување во станбена зграда, тогаш се избира управител за принудно управување во станбена зграда од најблиската соседна општина во која има регистрирано управител, во кој случај истиот не мора да го исполни критериумот од алинеја 2 на овој став.

Член 42

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

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

Член 43

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

Член 44

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

Член 45

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