



УНИВЕРЗИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ”- БИТОЛА

Факултет за информатички и комуникациски

технологии – Битола



---

Студиска програма: Јавна администрација

# КРЕИРАЊЕ НА МОДЕЛ ЗА КАТАСТАР НА ОБЈЕКТИ ЗА ДОМУВАЊЕ

*(Магистерски труд)*

Кандидат:

Ариф Мехмедали  
Јовановска

Ментор:

Вонр. проф. д-р Мимоза Богданоска

Битола, 2020 г.



УНИВЕРЗИТЕТ “СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ”- БИТОЛА

Факултет за информатички и комуникациски

технологии – Битола



---

Студиска програма: Јавна администрација

# КРЕИРАЊЕ НА МОДЕЛ ЗА КАТАСТАР НА ОБЈЕКТИ ЗА ДОМУВАЊЕ

*(Магистерски труд)*

Кандидат:

Ариф Мехмедали  
Јовановска

Ментор:

Вонр. проф. д-р Мимоза Богданоска

Битола, 2020 г.

**Комисија за одбрана на магистерскиот труд  
„Креирање на модел за Катастар на објекти за домување“**

Вонр. проф. д-р Мимоза Богданоска Јовановска, **ментор**  
Факултет за информатички и комуникациски технологии - Битола

Ред. проф. д-р Драган Груески, **член**  
Факултет за информатички и комуникациски технологии - Битола

Вонр. проф. д-р Наташа Блажеска-Табаковска, **член**  
Факултет за информатички и комуникациски технологии - Битола

**Кандидат: Ариф Мехмедали**, студент на втор циклус на студии  
**Студиска програма: Јавна администрација**

Универзитет „Св. Климент Охридски“ - Битола  
Факултет за информатички и комуникациски технологии - Битола

## **ИЗЈАВА**

### **од кандидатот**

Јас, **АРИФ МЕХМЕНДАЛИ**, под полна морална, материјална и кривична одговорност, **ИЗЈАВУВАМ** дека при изработката на магистерскиот труд со наслов **„Креирање на модел за Катастар на објекти за домување“** ги почитувам позитивните законски прописи на Република Северна Македонија од областа на заштитата на интелектуалната сопственост и не користев реченици или делови од трудови на други автори без да ги почитувам методолошките стандарди и соодветниот стил на цитирање. Текстот на магистерскиот труд е мој, автентичен и самостоен труд, и е резултат на моите сознанија направени во текот на истражувањето, како и на теоретските сознанија и практичните искуства од соодветната област и истиот, освен во деловите што се означени со фусноти, претставува исклучиво мој труд.

За секое неовластено користење на туѓ текст или труд или плагијаторство, согласен сум да сносам соодветни дисциплински, граѓански и кривични последици.

Битола, 15.09.2020 г.

Изјавил:

---

Ариф Мехмедали

## АПСТРАКТ

Имплементацијата на концептот е-Влада од моментот на појавата па до денес направи значајни чекори во подобрување на шалтерското работење (фронт офисот) и реинженерингот на постоечките административни процеси т.е позадинското функционирање на јавната администрација (бек офисот) при испораката на јавните сервиси. Примената на информатичките и комуникациски технологии во функционирањето на јавната администрација првенствено беше замислена и фокусирана на реинжинеринг на начинот на кој се испорачуваат постоечките услуги до корисниците. Но, во земјите во развој, примената на информатичките и комуникациски технологии во јавната администрација, во рамките на имплементацијата на концептот е-Влада поттикна и инженеринг на информациски системи во области каде се увиде потреба. Во рамките на овој магистерски труд фокусот е ставен на инженеринг на информациски систем во областа на домувањето. Истражувањето имаше за задача да ги мапира сите вклучени страни во процесот, додека крајната цел беше креирање на предлог-модел на институција во јавен сектор насловена како Катастар на објекти за домување. Функцијата на ваквата институција е формирање на база на податоци кои ќе ги опфати сите информации поврзани со објектите за домување на едно место и која би ги опслужувала сите останати институции од јавен, но и приватен сектор, кои би имале потреба од нив, со цел побрзо, поефикасно и посеопфатно реализирање на нивните активности. На крај, но сепак не помалку важно, и граѓанинот и бизнис секторот како крајни корисници би имале голема корист од воспоставувањето на еден ваков катастар.

**Клучни зборови:** е-Влада, Влада-до-Влада, објекти за домување, информатички систем

## **ABSTRACT**

The implementation of the e-Government concept from the moment of its appearance until today, has made significant strides to improve the front office operations and reengineering of the existing administrative processes i.e. the background operation of the public administration (back office) in the delivery of public services. The application of the Information and Communication Technologies in the operation of the public administration was primarily designed and focused on reengineering the way existing customer services are delivered. But in developing countries, the application of the Information and Communication Technologies in public administration, within the framework of implementation of the e-Government concept, it also encouraged engineering of information systems in areas where the need has been located. Within this master's thesis the focus is on the information systems engineering in the field of housing. The research had a task to map all parties involved in the process, while the ultimate goal was creating a proposed model of a public sector institution called the Cadastre of Housing Facilities. The function of such an institution is to create data base which will include all the information related to housing facilities in one place and which would serve all other institutions from the public and private sector, which would need them, in order to implement their activities faster, more efficiently and more comprehensively. Last but not least, both the citizen and the business sector as end users would benefit greatly from the establishment of such a Cadastre.

**Key words:** e-Government, Government-to-Government, housing facilities, information system

## СОДРЖИНА

<b>АПСТРАКТ</b>	<b>.....5</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>.....6</b>
<b>Листа на скратеници користени во трудот</b>	<b>.....9</b>
<b>Листа на табели</b>	<b>.....11</b>
<b>Листа на слики</b>	<b>.....12</b>
<b>1. ВОВЕД</b>	<b>.....13</b>
1.1. Вовед	.....13
1.2. Идентификација на проблемот	.....15
1.3. Мотивација за истражувањето	.....16
1.4. Цел на трудот	.....17
1.5. Хипотетска рамка	.....18
<b>2. ТЕОРЕТСКИ ДЕЛ</b>	<b>.....21</b>
2.1. Елаборирање на областа домување	.....21
2.1.1. Законска рамка и терминологија поврзана со домувањето	.....27
2.1.2. Државни органи и институции вклучени во областа на домувањето и нивните ингеренции и обврски на централно и локално ниво	.....29
2.1.2. Инспекциски надзор	.....33
2.2. Преглед на законски решенија за областа во соседните земји	.....34
2.2.1. Законска рамка на областа во Република Србија	.....35
2.2.2. Законска рамка на областа во Република Хрватска	.....37
2.3. е-Влада	.....38
2.3.1. Употребата на ИКТ во областа домување	.....41
<b>3. МЕТОДОЛОШКА РАМКА</b>	<b>.....43</b>
3.1. Хипотетска рамка	.....43
3.2. Методолошка рамка	.....45
3.3. Истражувачки техники и инструменти	.....46
3.4. План и временска рамка на истражувањето	.....46
<b>4. РЕЗУЛТАТИ ОД ИСТРАЖУВАЊЕТО</b>	<b>.....49</b>
4.1. Приказ и анализа на добиените резултати од истражувањето на законската регулатива	.....49
4.1.1. Мапирање на стејкхолдерите и опис нивната поврзаност со област на домување	.....49
4.1.2. Мапирање на информациите и податоците по стејкхолдери	.....70
4.2. Анализа на добиените резултати од истражувањето на терен	.....73
4.2.1. Анализа на добиените резултати од спроведениот анкетен прашалник	.....73

4.2.2. Анализа на добиените податоци од спроведеното стуктурирано интервју	.....86
4.3. Креирање на моделот за Катастар на објекти за домување	.....90
4.3.1. Опис на моделот – моментална состојба	.....90
4.3.2. Дијаграм на моделот за Катастар за објекти за домување	.....92
<b>5. ЗАКЛУЧОК</b>	<b>.....96</b>
5.1. Заклучни согледувања во поглед на хипотетската рамка	.....96
5.2. Заклучни согледувања во поглед на предностите од креирање на КОД	.....99
5.3. Предлог за идни истражувања	...101
<b>6. КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА</b>	<b>...103</b>
<b>7. ПРИЛОЗИ</b>	<b>...108</b>
7.1 Анкетен прашалник	...109
7.2 Етнографски искази	...112

## Листа на скратеници

АКН	Агенција за катастар на недвижности на РСМ
АДИССПДП	Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен прстор од значење за Републиката
АД ЕЛЕМ на РСМ	Акционерско друштво Електрани на Република Северна Македонија
АП	Анкетен прашалник
ВСРМ	Влада на Република Северна Македонија
ДЗС на РСМ	Државен завод за статистика на Република Северна Македонија
ЕЛС	Единици на локална самоуправа (општините)
ЕУ	Европска Унија
ЕС на РСМ	Електростопанство на Република Северна Македонија
ЗД	Закон за домување
ЗДОЗ на РС	Закон за домување и одржување на згради на Република Србија
ЗДРС	Закон за домување на Република Словенија
ЗЛС на РСМ	Закон за локална самоуправа на Република Северна Македонија
ЗОУП	Закон за општата управна постапка
ЗСВПОУОВ	Закон за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани



	отпадни води
ЗКД	Закон за комунални дејности
ЗУЈП	Закон за управа за јавни приходи
ЗДС	Закон за државната статистика
ЗЕЕ	Закон за енергетска ефикасност
ЗОРОДУ	Закон за организација на работа на органите на државната управа
ИКТ	Информатички и комуникациски технологии
ЈКП	Јавно Комунално претпријатие
КОД	Катастар на објекти за домување
КСП при Влада	Комисија за станбени прашања при Владата на Република Северна
	Македонија
ЛС	Локална самоуправа
МТВ на РСМ	Министерство за транспорт и врски на Република Северна
	Македонија
МЕ на РСМ	Министерство за економија на Република Северна Македонија
МВР на РСМ	Министерство за внатрешни работи на Република Северна
	Македонија
МФ на РСМ	Министерство за финансии на Република Северна Македонија
ПХ	Поединечна хипотеза
ПИНЗУОСЗ на РХ	Предлог за изработка на нацрт закон за управување и одржување
	на станбени згради на Република Хрватска
РГЗ на РС	Републички геодетски завод на Република Србија
РКД	Регулаторна комисија за домување на Република Северна
	Македонија
РС	Република Србија
РСМ	Република Северна Македонија
РСЗС	Регистар на станбени згради и станови
РУСЗ	Регистар на управители на станбени згради
РХ	Република Хрватска
СВРС	Службен весник на Република Србија
СФРЈ	Социјалистичка Федеративна Република Југославија
УЈП на РСМ	Управа за јавни приходи на Република Северна Македонија
ЦСР	Центар за социјални работи
ЦР на РСМ	Централен регистар на Република Северна Македонија

## Листа на табели

<b>Табела 1.</b>	Преглед на субјекти/стејкхолдери предвидени за реализација на Анкетниот прашалник	.....49
<b>Табела 2.</b>	Приказ на потребните податоци од страна на мапираните стејкхолдери во областа на домувањето	.....70
<b>Табела 3.</b>	Приказ на заинтересираните страни и нивната потреба од податоци за објектите за домување	.....71

## Листа на слики

<b>Слика 1.</b>	Преглед на анкетирани вклучени страни – стејкхолдери во областа на домување	.....73
<b>Слика 2.</b>	Приказ на застапеност на анкетираниите стејкхолдери по сектори	.....74
<b>Слика 3.</b>	Приказ на поврзаност на субјектите со областа домување	.....75
<b>Слика 4.</b>	Преглед на потребните податоци за објектите на домување	.....76
<b>Слика 4-а.</b>	Приказ на потребните информации поврзани со самиот објект на домување	.....77
<b>Слика 4-б.</b>	Преглед на потребни податоци за сопственикот или контакт лице на објектот за домување	.....78
<b>Слика 4-в.</b>	Преглед на потребни податоци за објектот доколку истиот е даден под закуп	.....79
<b>Слика 5.</b>	Приказ на начинот на добивање на податоците за објектите за домување	.....80
<b>Слика 5-а.</b>	Приказ на начинот на кој стејкхолдерите ги обезбедуваат податоците за објектите за домување	.....81
<b>Слика 6.</b>	Приказ на споделувањето на информации поврзани со објектите	.....82
<b>Слика 6-а.</b>	Приказ на субјектите на кои стејкхолдерите им ги даваат информациите за објектите за домување	.....83
<b>Слика 7.</b>	Приказ на искажаната потреба од постоење на КОД – централизирана, интегрирана и севкупна база на податоци за објектите за домување	.....84
<b>Слика 8.</b>	Приказ на податоците и информациите поврзани со објектите за домување потребни на Овластениот инспектор за домување од различни стејкхолдери	.....90
<b>Слика 9.</b>	Приказ на моменталната состојба во врска со собирање на информации и податоци поврзани со објектите за домување од страна на стејкхолдерите	.....91
<b>Слика 10.</b>	Приказ на предлог моделот за Катастар на објекти за домување (КОД)	.....93

## 1. ВОВЕД

### 1.1. Вовед

Главниот двигател на промените кои настанаа кон крајот на XX век и почетокот на XXI век се информатички и комуникациски технологии (ИКТ). Појавата на овие технологии своја примена најде во секој сегмент од животот на човекот така што придонесе во целост да се промени начинот на кој луѓето живеат, работат и заработуваат, се забавуваат или ги реализираат своите обврски кон државата. Ова, таканаречено, Информатичко општество скоро во целост го промени начинот како функционира бизнис секторот, но во голема мера го поттикна и го промени начинот на кој функционира јавната администрација (јавниот сектор).

Примената на ИКТ во јавниот сектор е именувана како е-Влада. Суштината на овој поим е реформа на начинот на функционирање на јавната администрација со цел поефикасна и поефективна испорака на јавните сервиси (услуги) до корисниците: граѓаните и бизнисите. Фокусот на е-Влада е ставен на поврзување и размена на информации помеѓу институциите од овој сектор (back office) со цел поефикасно и поефективно функционирање на јавната администрација во делот на шалтерското работење (front office). Делот од имплементацијата на е-Влада кој се однесува на back office има за цел постигнување на вмрежено функционирање на институциите со примена на ИКТ. Ваквата цел се постигнува на два начина, и тоа: со спојување на податоците од различните институции со цел избегнување на дуплирање на податоците пред сè при нивното собирање, а подоцна и при обработката и нивното чување; или со креирање на нови институции кои би собирале, обработувале, чувале и опслужувале со информации институциите од јавен сектор во рамките на една област, за што претходно не постоела евиденција.

Протоколот на информации во јавниот сектор е сегмент кој е регулиран со постоечката законска регулатива и согласно тоа креираните административни процедури кои го дефинираат патот на информацијата и начинот на нејзино собирање, чување, обработка и користење во рамките на една институција. Имајќи ги предвид предностите на новите ИКТ, во е-Влада се пристапува кон промена на патот на информацијата, но и промена на фокусот: од фокус на институциите фокусот се проширува и сега е фокус на областите. На овој начин идејата е сите информации во рамките на една област да бидат собирани на

едно место со цел ваквите информации да бидат ставени на располагање на сите оние институции кои имаат потреба од нив, за строго дефинирани цели, под определени строго дефинирани услови (административни процедури). Ваквото централизирано собирање, чување, обработка, анализа и дистрибуирање на податоци за определена област во јавниот сектор претставува формирањето на регистри, центри или катастри, по примерот на формирањето на Централен регистар на Република Македонија во областа на бизнис секторот.

Во рамките на овој магистерски труд, предмет на разгледување, анализа и предлог за реформа, е областа на домувањето. Централен документ поврзан со оваа проблематика е Законот за домување на Република Северна Македонија кој обработува комплексна материја која може да се подели во неколку сегменти и тоа: групирање на различните видови објекти опфатени со законот, евиденција на објектите за домување, управување со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, како и заедницата на сопствениците и закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на државата и општините во домувањето. Спроведувањето на овој закон подразбира и инспекциски и управен надзор од областа на домувањето.

Постојното законско решение во областа на домувањето во делот на евиденцијата налага формирање на два регистри: Регистер на станови и стамбени згради и Регистер на управители со стамбени згради. И двата регистри се водат на ниво на општина. Евиденцијата се води во хартиена форма или тн. на традиционален начин т.е не се води по електронски пат. Водењето на Регистерот на станови и стамбени згради е без соодветно законско решение. Секоја општина во зависност од своите можности го организира водењето на ваквиот регистер. Така, во општина Битола, регистерот се води од страна на Овластениот инспектор за домување, по традиционален пат (во хартиена форма). Регистерот на управители на стамбени згради се води исто така од страна на општините, во хартиена форма. Податоците од двата регистри не се поврзани, па доколку се појави потреба за нивно вкрстување (најчесто таква потреба имаат Овластените инспектори за

домување при работа на случаите и судските спорови поврзани со домувањето) веќе постои проблем.

## 1.2. Идентификација на проблемот

Согласно Законот за домување<sup>1</sup> инспекцискиот надзор во областа на домувањето спаѓа под ингеренции на Министерството за транспорт и врски, но е делегиран на локално т.е општинско ниво. Општините, во зависност од големината и потребите, а согласно Законот за домување и правилниците<sup>2</sup> кои ја третираат оваа област, вработуваат Овластени инспектор(и) за домување. Во зависност од нивиот број општините формираат одделение или сектор. Овластените инспектори за домување, во рамките на своите ингеренции, реализираат активности во поглед на спроведувањето на наведениот закон - увид на состојба врз основа на пријава од засегнати граѓани и доколку востановат отстапување од законските регулативи, покренуваат постапки против прекршителите. Отворањето предмет од страна на Инспекцискиот надзор се заснова на собирање информации врз основа на кои се утврдува заснованоста на пријавата, што е причина за поднесување или неподнесување на предметот до суд. Потребните податоци за ваквите спорови би требало да се достапни преку Регистерот за станови и стамбени згради и Регистерот за управители на стамбени згради, како и Агенцијата за катастар на недвижности.

*Долгогодишното следење на состојбите поврзани со резултатите од спроведувањето на инспекциски надзор во областа на домувањето укажува на неефективност и неефикасност во работењето. Имено, голем е бројот на неподнесени предмети до судовите.* Спроведената анализа во поглед на ваквите предмети упатува на фактот дека најголемите причини за нивниот нерешен статус се: тешкиот пристап до информации кои се обезбедуваат од јавните институции кои располагаат со тие информации (Агенција за

---

<sup>1</sup> Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36 и 54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015 и бр.31/2016).

<sup>2</sup> Правилник за формата и содржината на легитимацијата на инспекторите за домување, начинот на нејзино издавање и одземање („Службен весник на РМ“ бр.27/2010); Правилник за нормите и стандардите за домување во стамбените згради („Службен весник на РМ“ бр.27/2010); и Правилник за формата, содржината и начинот на водење на Регистарот на стамбени згради и станови и Регистарот на Управители на стамбени згради („Службен весник на РМ“ бр.27/2010).

катастар за недвижности на РСМ, Централен регистар на РСМ, јавните претпријатија за водовод, канализација и комунални дејности, итн.), недоволните информации добиени од Регистрите како резултат на нивна недооформеност и нивно водење во хартиена форма, но и на долгите административни процедури при собирањето на информациите. Во контекст на претходното, многу често, проблем за недобивање на потребните информации е непостоењето на голем број податоци кои би требало да бидат дел од работата на регистрите или определени институции во јавниот, но и приватниот сектор, а чие постоење е поврзано со новите закони и промени кои настанале во последните години, како на пример Законот за топлинска ефикасност.

### 1.3. Мотивација за истражувањето

Главна мотивација за предложениот магистерски труд е *зголемување на ефикасноста и ефективноста на Инспекцискиот надзор во областа на домувањето со искористување на можностите кои ги овозможуваат новите ИКТ во функција на обезбедување на информации и податоци поврзани со сеопфатна евиденција на објектите за домување.*

Дополнително, постојат уште мотиви поврзани придонесот од овој магистерски труд, и тоа:

**прво**, очекување дека ваквата сеопфатна евиденција не само што би ги задоволила потребите на главниот корисник - Инспекцискиот надзор во оваа област, туку и на останатите засегнати страни стејкхолдери (stakeholders) од јавниот и приватниот сектор, за нивни потреби поврзани со објектите за домување;

**второ**, обезбедувањето на сеопфатна евиденција за областа на домувањето на едно место, да придонесе за скратување на административните процедури и трошоци во поглед на обезбедувањето на информациите, и

**трето**, обезбедувањето на сеопфатна евиденција за областа на домувањето на едно место но и ќе овозможи остварување на дополнителни анализи на податоци кои досега не постоеле, а е воочена потреба од засегнатите страни, соодветно на нивните потреби.

Од претходното, станува очигледно дека постојат повеќе мотиви поврзани со изработката на овој магистерски труд. Потребата од постигнување на поголема ефикасност и економичност во работењето на Инспекцискиот надзор во суштина решава неколку проблеми кои се очигледни подолго време и кои бараат итно решение – собирањето, водењето, обработката и доставувањето на податоци и информации за објектите за домување, на едно место и по електронски пат. Ова станува особено значајно ако се има предвид дека областа на домувањето со тек на времето дополнително се проширува во својот опфат поврзан со податоците за објектите за домување, како што е на пример енергетската ефикасност, а во иднина се очекува дека овој опфат уште повеќе ќе се проширува.

#### **1.4. Цел на трудот**

Врз основа на претходно наведените воочени проблеми во областа на Инспекцискиот надзор во домувањето и посочената мотивација, ***примарна цел*** на овој магистерски труд е ***креирање на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување, кој би бил надоградување на постоечкиот начин на евиденција, со фокус на интеграција на податоците и информациите.***

Предложениот модел во рамките на овој магистерски труд е замислен да функционира со примена на новите информатички и комуникациски технологии (ИКТ) и во себе да ги опфати сите релевантни и засегнати страни во оваа област (стејкхолдери), и тоа: а) како носители и б) како корисници на податоците и информациите поврзани со објектите за домување.



Ваквиот комплексен систем за интегрирање на споменатите податоци и информации поврзани со објектите за домување, во рамките на магистерскиот труд, го нарекуваме Катастар на Објекти за Домување (КОД).

Постигнувањето на ваквата примарна цел подразбира постигнување на три под-цели кои треба да се реализираат како резултат на истражувањето кое треба да се спроведе во рамките на изработката на магистерскиот труд:

- (1) мапирање на сите извори и корисници на податоци и информации во областа на домувањето (институции од јавен сектор и компании од приватен сектор);
- (2) мапирање на податоците и информациите кои би ги собирале, чувале, обработувале и дистрибуирале „од“ и „за“ претходно мапираните извори и корисници на податоци и информации; и
- (3) креирање на предлог-модел на систем за податоци и информации врз основа на воочените извори на податоци и информации и воочените корисници на информациите тн. Катастар на објекти за домување (КОД).

## **1.5. Хипотетска рамка**

Хипотетската рамка на овој магистерски труд се состои во: главна хипотеза, три посебни хипотези, и вкупно 11 поединечни хипотези.

**Главна хипотеза** од која се појде при креирањето на овој магистерски труд е дека: „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за поефективно и поефикасно работење на Инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во областа на домувањето“.

Посебните и поединечните хипотези кои произлегоа од секоја посебна хипотеза се:

### **Посебна хипотеза 1:**

„Во областа за домување, а за потребите на инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во оваа област, не располага со единствена евиденција на сите податоци и информации поврзани со објектите за домување, со што би се скратиле долгите и сложени административни процедури за ниво добивање и успешно извршување на задачите.“

#### **Поединечни хипотези поврзани со оваа посебна хипотеза се:**

- 1.1. Инспекцискиот надзор и останатите стејкхолдери во областа на домувањето имаат потреба од сеопфатна евиденција на објектите за домување.
- 1.2. Инспекцискиот надзор во областа на домувањето не располага со воспоставен електронски систем со информации поврзани со објектите за домување.
- 1.3. Административните процедури поврзани со обезбедување информации за потребите на инспекцискиот надзор во областа на домувањето се долги и сложени.

### **Посебна хипотеза 2:**

Воспоставувањето на електронска, сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги интегрира постојните поединечни бази на податоци кои постојат по стејкхолдерите и ќе овозможи: брзо, едноставно и евтино собирање, чување и користење на податоците и информациите на едно место, со што ќе се избегнат постојните дуплирања на податоците кои се чуваат во различните бази на податоци кај секој од стејкхолдерите поединечно, а ќе создаде и услови за правење на анализи според потребите на стејкхолдерите кои досега не се правеле затоа што немало услови за тоа или имале висока цена на чинење.

#### **Поединечните хипотези поврзани со оваа посебна хипотеза се:**

- 2.1. Сеопфатна евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе придонесе за брзо, едноставно и евтино користење на информациите и податоците.
- 2.2. Сеопфатната евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе отвори можност за анализи на податоците според потребите на стејкхолдерите.
- 2.3. Стејкхолдерите доколку имаат потреба од вкрстување на податоци за објектите за домување, тоа им одзема многу време и има висока цена на чинење.

### Посебна хипотеза 3:

„Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување преку креирање на електронска база на податоци на објектите за домување ќе ги мапира стејкхолдерите во областа, ќе укажи на преклопувањето на податоците и вкрстувањето на истите, ќе придонесе за укажување на потребата од реформа на административните процедури, како и собирање на нови видови податоци кои досега не биле предмет на евиденција, а сега има потреба од нив.“

*Поединечните хипотези поврзани со оваа поединечна хипотеза се:*

- 3.1 Постојат голем број стејкхолдери во областа на домувањето кои за своја потреба имаат сопствена евиденција на податоци и информации поврзани со објектите на домување.
- 3.2 Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги мапира можните стејкхолдери во областа.
- 3.3 Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги воочи вкрстувањата, но и преклопувањата на податоците и информациите поврзани со објектите за домување.
- 3.4 Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за реформа со административните процедури поврзани со собирањето, обработката, чувањето и анализата на податоците и информациите за објектите на домување.
- 3.5 Постои потреба за определен број на податоци и информации поврзани со објектите за домување за кои сèуште нема воспоставен систематизиран начин на собирање и чување.

## 2. ТЕОРЕТСКИ ДЕЛ

Во овој дел од магистерскиот труд ќе биде дадена теоретски осврт на двете клучни теми кои се составен дел на проблематиката која се разработува - областа домување и областа е-Влада. Областа домување како појдовна точка, област во која е воочен проблемот, кој е тема на разработка и понудено решение ќе биде претставена преку терминологијата која се користи во областа, институциите кои се вклучени и кои имаат некаква улога во функционирањето на целокупната област, но ќе биде даден и краток преглед на законски решенија кои ја третираат областа домување во две држави од соседството. Исто така, во овој дел ќе биде елаборирана и темата е-Влада во чии рамки се нуди решението на проблемот.

### 2.1. Елаборирање на областа домување

Домувањето е една од најзначајните области поврзана со суштествувањето на човекот. Правото на домување се смета за слободно право и спаѓа во основните човекови права. Правото на домување е дефинирано во 1991 година од страна на Комитетот на Обединетите Нации за економски, социјални и културни права<sup>3</sup>, но како такво датира многу поодамна, од далечната 1944 година, кога за прв пат за политички цели, правото на домување било споменато во говорот на Ф. Д. Рузвелт, во Вториот Закон за права. Така, оваа проблематика е третирана од повеќе документи кои се поврзани со човекот и неговите права. Така, во Универзалната декларација за човекови права<sup>4</sup> правото на домување се признава како дел од правото на соодветен стандард на живеење, при тоа наведувајќи дека "секој човек има право на животен стандард соодветен за здравјето и благосостојбата на себеси и на неговото семејство, вклучувајќи храна, облека, и домување" (Член 25); додека правото на домување како дел од правото на соодветен стандард на живеење е гарантирано и од повеќе значајни документи и тоа: Меѓународниот

<sup>3</sup> Terminski, Bogumil (2011). "The right to adequate housing in international human rights law: Polish transformation experiences" (PDF). *Revista Latinoamericana de Derechos Humanos*. 22(2): 219–241. ISSN 1659-4304. Retrieved December 20, 2014.

<sup>4</sup> Универзалната декларација за човекови права усвоена и прокламирана од Генералното собрание на обединетите нации со резолуција 217 А (III) од 10 декември, 1948 година (<https://www.uradni-list.si/glasilo-Uradni-List-rs/vsebinska?Urlurid=20033312>; Uradni List Republike Slovenije številka 69 Uradni List RS, št 69/2003 2 dne 16.7.2003 - Stanovanjski Zakon (S2-1)

пакт за економски, социјални и културни права на човекот (ICESCR) (Член 11)<sup>5</sup>, Конвенцијата за правата на лицата со попреченост (Член 28)<sup>6</sup>, Европската социјална повелба (Член 16 и Член 31 од Ревидираната европска социјална повелба), како и од Африканската повелба за човекови и народни права<sup>7</sup>.

Во зависност од различниот аспект од кој се дефинира домувањето, тоа добива различни дефиниции. Во продолжение ќе бидат наведени неколку од нив:

- Ranasinghe и Hemakumara (2018) концептот "домување" во најширока смисла на зборот значи живеалишта предвидени за луѓе<sup>8</sup>.
- Wright (1983) дефинирајќи го домувањето од социјален аспект, упатува на осигурување на членовите на општеството со дом во кој живеат, без разлика дали станува збор за куќа, или за некој друг вид живеалиште, сместување или засолниште<sup>9</sup>.
- во Речникот од Оксфорд поимот домување или поопшто живеалиште упатува на „конструкција доделена на користење, на куќи или згради за колективно живеење, со цел да се засолнат луѓето“<sup>10</sup>,
- Бизнис речникот домувањето го дефинира како „градежен објект изграден во согласност со барањата на законите и прописите наменет за живеење на поединци заедно со своите семејства“<sup>11</sup>.

Во рамките на поединечните држави оваа проблематика е поврзана со определена законска регулатива, при што секој закон за своите потреби дава соодветна дефиниција.

<sup>5</sup> Edgar, Bill; Doherty, Joe; Meert, Henk (2002). Access to housing: homelessness and vulnerability in Europe. The Policy Press. p. 17. ISBN 978-1-86134-482-3.

<sup>6</sup> The right to adequate housing (Art.11 (1)). CESCR General comment 4 - see para. 8

<sup>7</sup> ACHR decision in case SERAC v. Nigeria - see para. 60 (p. 25) Archived 2012-06-05 at WebCite

<sup>8</sup> Ranasinghe ,WC and Hemakumara, GPTS(2018), Spatial modelling of the householders' perception and assessment of the potentiality to improve the urban green coverage in residential areas: A case study from Issadeen Town Matara, Sri Lanka, Ruhuna Journal of Science, Vol 9(1); <http://rjs.ruh.ac.lk/index.php/rjs/article/view/174>

<sup>9</sup> Gwendolyn Wright, *Building the Dream: A Social History of Housing in America* (MIT press, 1983)

<sup>10</sup> *"housing". Oxford English Dictionary (3rd ed.). Oxford University Press. September 2005.* (Subscription or UK public library membership required.)

<sup>11</sup> [www.iusinfo.hr/dailycontent/Topical.aspx?id=20579](http://www.iusinfo.hr/dailycontent/Topical.aspx?id=20579) 13.01.2015 *Zaštita doma* prema Europskoj konvenciji Daniel Dekovič, mag. iur.

Најблиска дефиниција до нашето поимање за тоа што претставува домот се среќава во Законот за домување на Република Словенија (Член 4) каде домувањето се дефинира како „збир на простории наменети за трајно престојување кои се функционална целина со еден влез, за домување или за други цели“<sup>12</sup>.

За потребите на овој магистерски труд, домувањето од страна на авторот е дефинирано во многу поширока смисла, вклучувајќи ги покрај правата и обврските кои ги има корисникот на домот, при тоа темелејќи ја дефиницијата на актуелниот закон која ја третира оваа проблематика во нашата земја – Законот за домување на РСМ. Оттука, под домување во рамките на овој труд ќе се подразбира „живеење спрема воспоставени норми за домување во одреден простор којшто е градежно-функционална целина со одделен влез и во којшто субјектите на домувањето ги исполнуваат основните семејни, социоекономски права и обврски. Сопствениците на станови имаат право да се грижаат за својот стан, но и должност да се грижат за заедничките делови на зградата, со формирање на Заедница на сопственици, или именување управител на зграда, како и со уплаќање средства во законски предвидените фондови за одржување на зградите“.

Проблематиката од областа на домувањето во Република Северна Македонија е опфатена и регулирана со Законот за домување<sup>13</sup>, кој како посебен закон стапи во сила во 2009 година. Со овој Закон се регулираат видовите на објекти за домување, 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 во домувањето на Републиката, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето.

Во Законот за домување, во Член 3 се наведени видовите на објекти за домување. При тоа стои дека објектите за домување можат да бидат станбени, станбено-деловни и деловно-

<sup>12</sup> <https://www.uradni-list.si/glasilo-Uradni-List-rs/vsebina?Urlurid=20033312> Uradni List Republike Slovenije številka 69 Uradni List RS, št 69/2003 2 dne 16.7.2003 STANOVANJSKI ZAKON (S2-1)

<sup>13</sup> Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009; 57/2010; 36/2011; 54/2011; 13/2012; 55/2013; 163/2013; 42/2014; 199/2014; 146/2015; 31/2016 и 64/2018г.) (<http://www.rkd.gov.mk/index.php/zakonski-akti>)

станбени. Станбените објекти за домување во зависност од бројот на становите во нив, можат да бидат едностанбени објекти (самостојни семејни куќи, вили, атриумски куќи, куќи во низа и куќи за одмор) и повеќестанбени објекти (станбени згради со два или повеќе станови кои можат да бидат станбени блокови, повеќекатници и солитери), а според начинот на нивната употреба станбени објекти за посебна намена (станбени згради наменети за времено сместување на лица во социјален ризик согласно со прописите за социјална заштита, објекти за самци и домови: ученички, студентски, работнички, воспитни, домови за заедници и домови за терапевтски групи). Според овој Закон, ако во објектот има и станбени и деловни простории, а повеќе од половината од просторот е наменет за домување, објектот е станбено-деловен, а доколку во објектот повеќе од половината од просторот е наменет за извршување на деловни и други стопански дејности, објектот е деловно-станбен.

Членот 4 од наведениот Закон се однесува на дефинирање на што е тоа што припаѓа под категоријата составни делови на станбените згради. Според овој член повеќестанбени објекти (во натамошниот текст: станбените згради) се состојат од:

- посебни делови (становите, единиците за престој, деловните простории или други самостојни простории што им припаѓаат на одделни посебни делови),
- заеднички делови (заеднички простории и земјиштето што претставува заедничка сопственост на сите сопственици на посебните делови, заедничките градежни елементи, заедничките инсталации, уредите и опремата) и
- посебни заеднички делови (заедничките простории кои се наменети за користење на ограничен број на сопственици на посебните делови од станбената зграда, како што се етажни лоѓии, сушалници и други простории наменети само за одделен број корисници).

Во станбено-деловните згради и деловно-станбени згради, покрај становите, како посебни делови се сметаат и деловните простории, другите самостојни и споредни простории што им припаѓаат на посебните делови и меѓусебно се разликуваат во однос на тоа дали му припаѓаат на станбениот или деловниот дел од зградата.

Според Член 6 од истиот закон, заеднички делови на станбената зграда се: скали, влезни ветробрани, ходници, просторија за велосипеди, пералници, сушилници, заеднички подруми, засолништа, тавани, работилници за домарот, стан за домарот, простории за одложување на отпадоци и други простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, земјиштето на кое е изградена зградата и друго земјиште што служи за нејзина употреба, согласно со прописите за урбанистичко планирање.

Заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се темелите, носечките ѕидови и конструкциите, таваните, покривот, фасадата, оџаците, цевките за проветрување, светлосните прозорски стакла, отвори за лифтовите и други слични конструкции.

Заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се приклучната и внатрешната електрична, електронско-комуникациска мрежа и средства, водоводна, гасоводна и топловодна инсталација намената за станбените приклучоци, а се наоѓа во заедничките простории, лифтовите, доводот, одводот, уредите за загревање, телекомуникациските уреди и кабли, други придружни антени, громобрани, противпожарни уреди, уреди за откривање и јавување на пожар, безбедносно осветлување и сите други комунални и слични приклучоци наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови во станбената зграда.

Определен градежен елемент се смета за заеднички дел, доколку им служи истовремено на повеќе станови, при што претставува функционална целина на станбената зграда (како на пример, проодни тераси, надворешна страна на балкон што воедно претставува и фасада на зграда и слично).

Според Член 7 од истиот Закон постојат повеќе видови на станови и тоа: становите според бројот на просториите можат да бидат гарсонии, еднособни, едноиполсобни, двособни, двоиполсобни, трисобни, трииполсобни, четирисобни и повеќесобни станови. Понатаму, едниците за престој во станбените згради за посебни намени во однос на



намената и начинот на употреба можат да бидат станови со заедничка употреба на санитарен јазол и кујна, станови со сопствен санитарен јазол и заедничка употреба на кујна и станови со сопствен санитарен јазол и мини кујна. Постојат и единици за престој за постари и изнемоштени лица кои се станбени единици во кои станарите добиваат помош 24 часа дневно од определена установа под услов архитектонски да се прилагодени како станови за постари лица со сопствено домаќинство во станбена зграда или во друг вид на збиена зграда. Дополнително, постојат и станови кои се наменети за времено сместување на лица во социјален ризик можат да се наоѓаат и во други станбени објекти, а не само во станбени објекти со посебна намена.

Самото домување, според Член 8 од Законот за домување може да биде минимално и соодветно домување. Минималното домување вклучува задоволување на минимални просторни услови, опременост на станот со основна комунална инфраструктура како што се струја, вода и одвод и сообраќајна поврзаност на станот со населбата, односно градот, како и правната сигурност на поседување или користење на станот. Додека, соодветното домување освен елементите на минимално домување вклучува соодветна приватност и простор, физичка достапност, безбедност, конструктивна стабилност и трајност, осветлување, греење и вентилација, основна инфраструктура како што се довод, одвод и собирање на смет, квалитет на околината и фактори поврзани со здравјето, како и пристапност во однос на работата и основните услуги.

Во Законот за домување предвидени се и формите на управување во колективните станбени згради што е дадено како обврска, а не само како право. Управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од Собирот на сопственици на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи, за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда. Притоа, законодавецот дал две можности за управување со заедничката сопственост и тоа преку заедницата на сопственици или преку управител, регулирано во Член 10 став 2 од наведениот Закон.

### ***2.1.1. Законска рамка и терминологија поврзана со домувањето***

Законската регулатива која ја третира проблематиката на домувањето е од понов датум т.е првиот закон кој ја третира оваа проблематика е донесен во 2009 година. Во периодот до денес т.е во декадата која следува донесени се бројни законски<sup>14</sup> и подзаконски<sup>15</sup> акти со кои се регулира оваа област. Во продолжение ќе бидат наведени истите, и тоа прво законските, а потоа подзаконските акти.

- **Законски акти**

- Закон за домување, („Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009; 57/2010; 36/2011; 54/2011; 13/2012; 55/2013; 163/2013; 42/2014; 199/2014; 146/2015; 31/2016 и 64/2018);
- Закон за сопственост и други стварни права, („Службен весник на Република Македонија“ број 18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010);
- Закон за катастар на недвижности, („Службен весник на Република Македонија“ број 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и 124/19);
- Закон за облигационите односи, („Службен весник на Република Македонија“ број 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008 81/2009 и 161/2009);
- Закон за сметководство на непрофитните организации, („Службен весник на Република Македонија“ број 24/2003 и 17/2011);
- Закон за техничката инспекција, („Службен весник на Република Македонија“ број 88/2008, 119/10, 36/11, 136/11 и 164/2013);
- Закон за пожарникарство, („Службен весник на Република Македонија“ број 67/2004, 81/2007 и 55/2013); и
- Закон за заштита на личните податоци, („Службен весник на Република Македонија“ број 7/05, 103/08, 124/10 и 135/11).

- **Подзаконски акти**

---

<sup>14</sup> Законите се достапни online на следниот линк <http://www.rkd.gov.mk/index.php/zakonski-akti>

<sup>15</sup> Овие подзаконски акти се достапни на следните линкови: [http://mtc.gov.mk/new\\_site/mk/storija.asp?id=2481](http://mtc.gov.mk/new_site/mk/storija.asp?id=2481), <http://rkd.gov.mk/index.php/sovnet-nastanari>, [www.slvesnik.com.mk/besplatniizdanija.nspk](http://www.slvesnik.com.mk/besplatniizdanija.nspk), [www.pravo.org.mk](http://www.pravo.org.mk)

- Правилник за формата и содржината на легитимацијата на инспекторите за домување, начинот на нејзино издавање и одземање, („Службен весник на Република Македонија“ број 27/2010);
- Правилник за нормите и стандардите за домување во станбените згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 27/2010 и 141/2010);
- Правилник за формата, содржината и начинот на водење на Регистарот на станбени згради и станови и на Регистарот на управители на станбени згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 88/2010);
- Правилник за височината на износот за посебните делови во резервниот фонд, најниска вредност на истиот, 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, („Службен весник на Република Македонија“ број 36/2011);
- Уредба за дополнување на Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на височината на закупнината, височината 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,( „Службен весник на Република Македонија“ број 151/2011);
- Уредба за критериуми и методологија за категоризација на становите и станбените згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 58/2010);
- Правилник за начинот на издавање, продолжување и одземање на лиценцата, формата и содржината на образецот на барањето за издавање на лиценцата, како и формата и содржината на образецот на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 140/2014).

Меѓутоа, и покрај наведените акти кои се актуелни и во сила, сепак постојат голем број прашања кои дополнително треба да се разгледуваат и за нив да се нудат соодветни законски решенија со цел оваа релативно млада област да се доопфати од секој аспект кој придонесува за подобро функционирање на истата.

### ***2.1.2. Државни органи и институции вклучени во областа на домувањето и нивните ингеренции и обврски на централно и локално ниво***

Регулирањето на областа домување во РСМ, според постоечката законска регулатива е направено на две нивоа: државно и локално, со тоа што главниот акцент е ставен на локалното ниво, со оглед на подобриот достап до објектите.

На централно ниво т.е на ниво на држава, се вклучени неколку институции во регулирањето и реализирањето на активностите во областа на домувањето и тоа: Владата на РСМ, Министерството за транспорт и врски, Регулаторна комисија за домување, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката. и Комисија за станбени прашања при Владата на Република Северна Македонија. Додека на локално ниво, директно и индиректно поврзани институции со областа на домувањето се единиците на локална самоуправа (општините) кои во својот состав имаат обврска да водат Регистар на станбени згради и станови и Регистар за управители на станбени згради, а во зависност од големината на општината или нејзините потреби имаат и служба или поединци – Овластени инспектори за домување.

Во продолжение ќе биде даден краток опис на секоја од горенаведените институции вклучени во областа на домување.

*Владата на Република Северна Македонија*, согласно на Член 99 од Законот за домување, има значајна улога која се согледува низ нејзините надлежности како што се: да ја утврдува и ја спроведува политиката за развој на домувањето; да донесува државна стратегија и годишна програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на РСМ и да обезбедува средства за нејзино спроведување; да се грижи за развојната истражувачка активност во областа на домувањето; да го следи воспоставувањето на закупнички односи според видовите на домување на регионално и државно ниво со водење на регистар; да предвидува мерки и инструменти за стимулирање

на станбената изградба; да влијае врз стимулирањето на граѓаните во станбената изградба со обезбедување на заеми со поволни каматни стапки и фискални мерки, за изградба и реновирање на станбени згради и станови, и да спроведува активности во согласност со Уставот и законите.

*Министерство за транспорт и врски* како втора институција по хиерархија според Член 44 од истиот закон е вклучена во регулирање на областа домување. Министерот за транспорт и врски е назначен да ги пропишува актите од важност за колективното домување во кои се опфатени: висината на износот на посебните делови во резервниот фонд и неговата најниска вредност; видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд и неговата најниска вредност, на предлог на Регулаторна комисија за домување во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата; како и ги донесува нормите и правилата за домување во станбените згради.

*Регулаторна комисија за домување* како државен орган кој во областа на домувањето според Член 44 од истиот закон има надлежности во кои се вбројуваат: донесување статут, деловник и други акти за својата работа; грижа за квалитетно задоволување на станбените потреби на населението, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата; поднесување предлог висината на износот за посебните делови во резервниот фонд и неговата најниска вредност, како и 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 до министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област; вршење категоризација на станови и станбени згради согласно со пропишаните критериуми; издавање, продолжување и одземање на лиценците за управител за вршење на дејностите управување со станбени згради и води регистар на управители на станбени згради; покренува иницијатива за донесување на закони и други прописи од областа на домувањето; посредува во разрешувањето на спорови што настануваат помеѓу 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; доставува предлог до надлежните органи за преземање на мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон.

*Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (АДИССПС) како правно лице основано од Владата на Република Северна Македонија кое според Член 99 став 2 од Законот за домување, ја врши дејноста на стопанисување со станбениот простор и деловниот простор од значење за Републиката и тоа особено за: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови; утврдување на висината на закупот, склучување на договори за закуп на станбен простор; стопанисување со станбен простор; водење на единствена евиденција на станбениот простор; поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување; изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување; изградба и продажба на станови и деловен простор на пазар и врши други работи согласно со актот за основање на правното лице.*

*Комисија за станбени прашања при Владата на Република Северна Македонија според Член 99 став 4 од Законот за домување, при одлучувањето за давање под закуп станови во сопственост на РСМ ги применува одредбите од Законот за општата управна постапка, за: избрани и именувани лица за вршење на јавни функции и други лица утврдени со посебен акт на Владата донесен врз основа на закон; лица во социјален ризик и други ранливи групи кои не се станбено обезбедени; лица од подрачја прогласени за погодени од природни непогоди и епидемии и слично; вработени во државни органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот и по одредени проекти и програми на Владата на Република Северна Македонија.*

На локално ниво со областа на домување се задолжени општините преку службите формирани за таа намена. Во продолжение ќе биде даден краток осврт на нивните ингеренции:

*Општините* според Член 101 од Закон за домување ги носат актите со кои се пропишуваат: општите правила за употреба на становите и станбените објекти; начинот за реновирање на станбените објекти и подобрување на надворешниот изглед на станбените згради, како и годишна програма за домување. Годишна програма за домување на општината според Член 102 од Законот за домување содржи: обем, локација, динамика на изградба на сопствено домување и домување под закуп; мерки за поттикнување на градење и реновирање на станови и соодветно користење во постојниот станбен фонд на општините; мерки за домување од архитектонски и градежен аспект со цел за обезбедување на соодветно домување за лицата со попреченост; обезбедување на потребна помош за употреба на станот и метод за обезбедување на соодветни форми за помош со основање и функционирањето на непрофитни организации за домување. Во рамките на своето работење, а според наведениот закон (Член 112), општините имаат законска обврска да воспостават и водат Регистар за станбени згради и станови и Регистар за управители на станбени згради.

*Регистар на станбени згради и станови* според Член 113 од Законот за домување има за задача да воспостави и води евиденција на податоци за објектите за домување кои се наоѓаат на територијата на општината. Во оваа евиденција влегуваат следните податоци: место, улица и број на станбената зграда; број на катови во станбената зграда; број на станови; година на изградба на станбената зграда; година на последно реновирање на станбената зграда или на дел од зградата; процентуалниот удел на секој посебен дел од вкупната површина на станбената зграда; станови под закуп и договорот за закуп. Овие податоците ги доставува управителот, заедница на сопственици, или сопствениците на посебните делови на барање на општината.

*Регистар за управители на станбени згради* според Член 114 од Законот за домување се воспоставува со цел да води евиденција на лицата кои се јавуваат како управители на станбени згради. Во овој регистар се запишуваат следниве податоци: назив и седиште на правното лице, односно име и презиме и адреса на физичкото лице односно назив и седиште на заедницата на сопственици и број и датум на договорот за управувачки услуги,

односно број и датум на статутот на заедницата на сопственици. Уписот во овој регистер го прави управителот односно претседателот на заедницата на сопственици.

Третирањето на областа на домување, заради комплексноста на материјата, покрај другото подразбира и соодветен инспекциски надзор. Инспекцискиот надзор, со оглед на важноста која ја има во овој магистерски труд ќе биде образложен во посебен дел, кој следува.

## **2.2. Инспекциски надзор**

Инспекцискиот надзор во Законот за домување е регулиран со неколку членови и тоа: Член 116, Член 117, Член 118 и Член 119. Според одредбите од овој закон инспекцискиот надзор го врши Државниот комунален инспекторат преку инспектори за домување и Овластените инспектори за домување на општините во рамките на општинскиот комунален инспекторат (во натамошниот текст: Овластен инспектор). За спроведување на инспекцискиот надзор, општините имаат ваков вид на служба која опфаќа еден или повеќе инспектори за домување. Тема на работа на Овластениот инспектор се проблемите и споровите кои настануваат од непочитување или неизвршување на законските одредби опфатени со Законот за домување, како и останатите подзаконски акти во оваа област. Така, според законските одредби примената на прописите донесени во областа на домувањето на ниво на општина го вршат Овластени инспектори за домување. Во ситуација кога општините немаат назначено Овластени инспектори за домување, инспекцискиот надзор го вршат инспектори при Државниот комунален инспекторат во име и за сметка на општините.

Според Член 118 од Закон за домување правата и должностите на Овластените инспектори се состојат во надзор над станбени, станбени-деловни и деловно-станбените згради и нивната надлежност се однесува на тоа дали управувањето со истите се врши согласно со одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, проверка дали се почитуваат пропишаните норми и стандардите за домување, дали управителот продолжува да ги исполнува условите врз основа на кои му е издадена лиценцата и дали се уредени закупничките односи согласно со овој закон. За констатирана



состојба која отстапува од пропишаното Овластениот инспектор за домување составува записник во кој ги констатираат утврдените неправилности врз основа на кој донесуваат решение во кое определуваат рок во кој треба да се отстранат утврдените неправилности. Доколку при спроведување на контролниот надзор се утврди дека не се отстранети утврдените неправилности, Овластените инспектори за домување поднесуваат барање за спроведување на прекршочна постапка пред надлежен суд, односно до Комисијата за прекршоци во органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Од аспект на инспекцискиот надзор, за поведување и водење на управна постапка неопходни се податоци за субјектот-физичко или правно лице сопственик или закупец на посебен дел од станбен објект, против кое се поведува постапка, како и сите останати податоци кои се однесуваат на самиот објект за домување.

### **2.3. Преглед на законски решенија за областа домување во соседните земји**

Во последните 50 години, проблематиката на домувањето е актуелна област на делување во земјите ширум светот. Со цел да се искористат искуствата во областа на домувањето од други земји, во продолжение ќе биде направен преглед на законските рамки во соседна Република Србија, како земја која не е членка на Европската Унија и Република Хрватска, како членка на Европската Унија. Со оглед на тоа што и двете наведени земји, како и нашата земја во минатото, припаѓаа на еден ист систем, целта е да се види дали по 30 години од промената на системот и државата (поранешната Социјалистичка Федеративна Република Југославија) има сличности или разлики во законодавството во оваа област, особено да се види која од наведените држави најмногу напреднала во оваа област, од една страна, додека од друга страна да се воочи разликата во регулирањето на областа домување во земја членка на ЕУ и останатите земји кои не се членки. Воочувањето, а подоцна и предлагањето на најдобри практики кои би произлегле од овој преглед, е исто така значајна причина поради која овој дел е вклучен во магистерскиот труд.

Со оглед на ограниченоста на просторот, а пред сè и потребата да се опфатат регулативи од законот кои се во фокусот на овој труд, резултатите од компаративната анализа ќе се однесуваат на разликите во законските решенија поврзани со дефинирањето на поимите кои се предмет на овој магистерски труд, евиденцијата на податоците и инспекцискиот надзор.

### **2.3.1. Законска рамка на областа домување во Република Србија**

Законот со кој се регулира областа на домување во Република Србија е Закон за домување и одржување на згради на Република Србија<sup>16</sup>. Законската регулатива која ја третира проблематиката на домувањето во Република Србија е донесена во 2016 г., а извесни промени се направени во 2020 година. Состојбата во областа домување, од погоре наведените аспекти (и споредена со таа во Република Северна Македонија) е следна:

Во поглед на дефинирањето на поимите поврзани со областа на домување заклучокот е дека не постои поголемо отстапување, но дека за одредени поими даден е подетален опис пропратен со поголемо конкретизирање на истиот. Секоја од споредуваните земји става различен фокус на деталзирањето на определени поими (на пример за управувањето со зградите нашата земја има направено поголема детализираност, за разлика од тоа како Република Србија ги детализирала определени прашања).

Во поглед на начинот на водење на евиденција и размена на податоци за објектите за домување постои единствена, централна, јавна, електронска база на податоци<sup>17</sup> во која се

---

<sup>16</sup> Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020)

<sup>17</sup> Република Србија: според Член 18 од Законот за домување и одржување на станбени објекти, единицата на локалната самоуправа води Регистар на станбени заедници. Регистарот е во надлежност на општината, односно градска управа одредува вработено лице кое ќе го води Регистарот. Регистарот е во електронска форма (Член 20) и претставува јавна база на податоци и документи во која се содржани податоци за станбените заедници пропишани со овој закон и подзаконски акти. Содржината на Регистарот ја чинат: податоци кои непосредно ги внесува надлежниот државен орган, податоци кои се внесуваат со превземање во електронска форма од други регистри и/или евиденции, и документи врз основа на кои е извршена регистрација или евиденција. Министерот надлежен за работите на домувањето го уредува начинот на размена на документи и податоци кои се предмет на регистрација и евиденција. Во Србија размената на податоци, документи и поднесоци меѓу единиците на локалната самоуправа и Републичкиот геодетски завод се извршуваат исклучиво по електронски пат.

обединети податоците за станбените заедници од сите регистри на територијата на Република Србија, која е лоцирана во Републичкиот геодетски завод. Размената на документи и податоци за објектите за домување, како и поднесоците се извршуваат исклучиво во електронска форма, како и со нивно внесување или превземање од други регистри и евиденции.

Компаративната анализа на двете законски решенија, она во Република Србија и она во Република Северна Македонија, посочува дека постои делумна разлика во законското решение за водење на евиденција на објектите за домување: додека во Србија тоа се води на централно ниво, во нашата земја евиденцијата е спуштена на локално ниво т.е општините се должни податоците содржани во Регистарот на станбени згради и станови да ги доставуваат до Агенцијата за катастар на недвижности. Закон за домување на Република Северна Македонија<sup>18</sup> нема задолжителна одредба за начинот на кој ќе се реализира евиденцијата т.е секоја општина индивидуално одлучува на кој начин ќе се водат Регистрите (во електронска форма или во хартија), па најчесто регистрите се водат во хартиена форма, без постоење на електронска база на податоци. Дополнително, не постои унифицирано решение при назначување на задолжен за водење на регистрите.

Во поглед на инспекцискиот надзор компаративната анализа на законите кои ја третираат областа на домување во РС и РСМ, генерално доведе со заклучок дека дека постојат извесни разлики како при дефинирањето, опфатот т.е содржина која ја опфаќаат термините, така и во дадени законски решенија поврзани со начинот на водење на евиденција и размена на податоците. За разлика од РС, каде инспекциски надзор извршува надлежното министерство преку инспектори во рамките на делокругот утврден со закон, автономните покраини преку градежната инспекција, односно единицата на локалната самоуправа преку комунална и градежна инспекција, во РСМ според член 116 од Законот за домување, инспекцискиот надзор го вршат исклучиво Овластени инспектори за домување, назначени и вработени во општините.

---

<sup>18</sup> Во Македонија единиците на локалната самоуправа немаат единствена електронска база на податоци за управителите на стамбени згради во која би се обединиле податоците за станбените згради и станови и управители на станбени згради, а дополнително на ова, Регистерот се води рачно.

### **2.3.2. Законска рамка на областа за домување во Република Хрватска**

При разгледувањето на законските решенија во Република Хрватска во поглед на регулирањето на областа на домување се проучувани и истражувани три документи: Предлогот за изработка на нацрт закон за управување и одржување на станбени згради на Република Хрватска<sup>19</sup>, Законот за сопственост и други стварни права<sup>20</sup> и Уредбата за одржување на згради<sup>21</sup>. Причината што не се истражува закон во оваа област е фактот што во моментот на истражување<sup>22</sup> истиот не беше донесен.

При анализата на наведените документи во поглед на дефинирањето на поимите, начинот на водење евиденција и нивото на кое се води евиденцијата на објектите на домување воочено е дека не постои позначајна разлика. Имено, Нацрт-законот (Член 2) зградите ги дефинира со ограничена правна способност (*ius standi in iudicio*) за оние правни работи кои се однесуваат на обврските на заедничките делови на зградата што е идентично со регулативата во Македонија. Во поглед на начинот на кој се води евиденцијата на објектите за домување, при истражувањето не се воочени одредби кои се однесуваат на начинот на евиденција на објектите за домување т.е нема задолжителна одредба за начинот на кој ќе се реализира евиденцијата, размената на документи и податоци кои се предмет на регистрација и евиденција (електронски или во хартиена форма), што е идентично со законските решенија во нашата земја. Евиденцијата на објектите за домување е доделена на општините, како и во нашето законско решение. Имено, согласно на Член 7 од Уредбата за одржување на зградите, сосопствениците на зградата или управителот на зградата се должни да доставуваат до административниот оддел на единицата на локалната самоуправа надлежна за домување податоци за становите во врска со сопственоста, областа на станот, опремата и положбата на станот во зградата. Податоците од ставот 1 на овој член не треба да бидат доставени доколку се доставени во согласност со прописите за изнајмување станови, што е различно од решението во нашата земја.

<sup>19</sup> Хрватско здружение на станари и сосопственици на згради, [www.udruga-stanara.hr](http://www.udruga-stanara.hr). М.В. 178474

<sup>20</sup> Законот за сопственост и други стварни права, „Службени лист Републике Хрватске“ бр. 96/1996, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14г.

<sup>21</sup> Уредбата за одржување на згради „Службени лист Републике Хрватске“ бр. 64/1997 г.

<sup>22</sup> Истражувањето се реализираше во периодот октомври 2019 г. – мај 2020 г.

Но, постои значајна разлика во поглед на начинот на кој е дефинирано управувањето со објектите за домување евидентна во Член 15 од Нацрт-законот каде стои дека управителот може да биде личност која има постојано престојувалиште во зградата т.е потребно е да е „етажен сопственик и да живее во зградата“, што се разликува од законското решение во Македонија, каде управителот може да е компанија формирана за таа цел. Во наведените анализирани документи од законодавството на Република Хрватска не постои законска обврска за водење на Регистар на управители на станбени згради, па ниту за Регистар на станбени згради и станови.

Во врска со инспекцискиот надзор, Член 56 од Предлог за изработка на нацрт закон за управување и одржување на станбени згради на Република Хрватска во станбената област го вршат инспектори на станбената инспекција. Во членовите 58, 59 и 60 од истиот Предлог за изработка на нацрт закон, регулирана е постапката за постапување на инспекцискиот орган во ситуација кога има проблеми во и со објектите за домување, како и нивното управување, што е различно од законското решение во Република Северна Македонија.

#### **2.4. е-Влада**

Информатичките и комуникациските технологии (ИКТ) се препознати како главен двигател на промените кои настанаа во почетокот на новиот милениум. Појавата на овие технологии најде примена во секој сегмент од животот на човекот така што придонесе во целост да се промени начинот на кој луѓето функционираат, начинот на кој што функционираат бизнисите, но и начинот на функционираат државите.

Примената на информатичките и комуникациски технологии (ИКТ) во јавниот сектор е именувана како е-Влада. “е-Влада е процес на воведување на ИКТ во јавниот сектор со цел креирање на беспрекорна, одговорна и фокусирана на граѓанинот јавна администрација преку трансформирање на процесот на испорака на онлајн јавните услуги

и преку воведување на фундаментално реосмислување на начинот на кој работата институциите и агенциите од јавен сектор” (Богдановска Јовановска, 2016)<sup>23</sup>.

Суштината на овој поим е реформа на начинот на функционирање на јавната администрација. Фокусот на реформата е лоциран како на шалтерското работење (front office) во е-Влада познато како Влада-до-Граѓаните (G2C - Government-to-Citizen) и Влада-до-Бизнис (G2B - Government-to-Business), така и на самото функционирање на јавната администрација во поглед на соработка и размена на информации помеѓу институциите од јавен сектор таканаречениот бекофис (back office) познат како Влада-до-Влада (G2G – Government-to-Government).

Бекофисот (back office) како термин се користи да укаже на сите процеси, операции и проток на информации и податоци кои се случуваат во внатрешноста на институциите на јавната администрација во процесот на креирање и испорака на јавните услуги (работата на бекофисот е канцелариската работа во институциите од јавен сектор кој не е видлив за корисниците: граѓаните или бизнис секторот). Бекофисот е клучната машинерија на јавната администрација. Токму затоа, во рамките на е-Влада главниот правец на движење на реформите е насочен кон интегрирање на податоците и информациите на ниво на област. Klischewski<sup>24</sup> (2004) укажува за можните начини за постигнување добар бекофис во рамките на е-Влада преку „интеграција на информациите како визија на интер-организациски информатички систем чија главна задача би била дизајнирање на информатички систем и интеграција на процесите како визија за процес на интер-организациска мрежа чија главна задача би била реинженеринг на бизнис процесите (присутни во функционирањето на јавниот сектор)“<sup>24</sup>. Оттука, делот од имплементацијата на е-Влада кој се однесува на бекофисот има за цел постигнување на вмрежено функционирање на институциите од јавниот сектор со примена на ИКТ со цел постигнување на поголема ефикасност и економичност во работењето. Вака поставената

---

<sup>23</sup> Bogdanoska Jovanovska, M. (2016). Demarcation of the Field of e-Government Assessment. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 2016: Issue No. 48 E/June, pp. 19-36. Review with Impact factor: 0,271. <http://rtsa.ro/tras/index.php/tras/article/view/481>

<sup>24</sup> Klischewski, R. (2004) Information Integration or Process Integration? How to Achieve Interoperability in Administration. *Lecture Notes in Computer Science*, Volume 3183/2004, 57-65, DOI: 10.1007/978-3-540-30078-6\_10

цел пред јавниот сектор, со оглед на неговата големина и комплексност, може да се постигне на следните начини:

- со креирање на електронски информациски системи и бази на податоци засновани врз основа на постоечките архиви во институциите од јавен сектор;
- со креирање на потполно нови информациски системи што подразбира креирање на нови институции од јавен сектор задолжени за електронско собирање, обработка, чување, анализи и опслужување со информации на јавниот, но и приватен сектор, во рамките на една област; или
- со воспоставување на интеграција на податоците по примерот на X-Road во Естонија.

Дополнително би требало да се укаже на неколку важни аспекти, и тоа:

- протоколот на информации во јавниот сектор се темели на законска регулатива и согласно тоа креирани административни процедури кои го дефинираат патот на информацијата и начинот на нејзино собирање, чување, обработка, користење и размена во рамките на една институција и надвор од неа. Имплементацијата на ИКТ во јавниот сектор многу често пристапува кон промена/скратување на патот на информацијата како резултат на можностите кои ги овозможува новата технологија во правец на поголема оптимизација и ефективност на процесите, што како крајна цел има зголемување на задоволството на крајните корисници (граѓаните и бизнисите).
- најдобриот приод во реформата предизвикана со воведување на концептот на е-Влада е доколку јавната администрација се набљудува како целина.

За жал многу ретко во рамките на воведувањето на е-Влада јавната администрација е разгледувана како целина. Најчесто понудените решенија се парцијални, во една област и со поврзување на мал број институции. Во земјите во транзиција, многу чести се ситуациите во кои не постојат воспоставени процедури за размена на информации помеѓу институциите по електронски пат. Ваквите состојби предизвикуваат бројни проблеми со кои се соочуваат самите институции при нивното функционирање. Пристапувањето кон надминување на проблемите налага не само ре-инженеринг, туку и инженеринг на информациски системи, а со тоа и формирање на нови институции во јавниот сектор кои

претходно не постоеле (регистри, центри или катастри). Пример за ваков регистер кој е формиран врз основа на потребата и имплементација на е-Влада во областа на бизнис секторот е Централен регистер на РСМ во кој е сместена базата на податоци која се однесува на сите компании во РСМ од повеќе аспекти (регистрација, сопственици, имот, кредитна историја, лизинг, прекршоци, успех на работењето, итн.).

#### ***2.4.1. Употребата на ИКТ во областа домување***

Областа на домувањето е една од многуте области кои се составен дел на јавниот сектор во РСМ. Самата област опфаќа комплексна материја поврзана со: групирање и евиденција на објектите за домување по различни основи, начинот на управување и одржување на објектите за домување, управување со станбените згради и односите меѓу сопствениците, како и правата на државата и општините во домувањето (Закон за домување, 2009).

Иако домувањето како област спаѓа под ингеренции на Министерството за транспорт и врски (централно ниво), најголем дел од активностите поврзани со оваа област се делегирани на локално ниво и спаѓаат под ингеренции на општините.

Согласно законската регулатива, општините имаат обврска за формирање на два регистри: Регистарот на станбени згради и станови (Член 113 од Законот за домување) и Регистарот за управители на станбени згради (Член 114 од Законот за домување). Собирањето на податоците и за двата регистри се прави во хартиена форма, со нивно доставување од страна на странките<sup>25</sup>. Како резултат на евиденцијата на Регистерот за управители на станбени згради, на ниво на општина се изработува листа на управители која е достапна за јавноста преку веб-страната на општината.

Во законските одредби од Законот за домување не е нагласено дека овие регистри треба да се водат електронски, дека треба да има електронска база на податоци, ниту дека задолжително регистрите треба да комуницират меѓусебно со другите институции по

---

<sup>25</sup> Според Член 114 став 2 од Законот за домување, управителите се задолжени да ги достават сите податоци во пополнет образец во хартиена форма до органот кој го води Регистарот за управители со станбени. Но, во законот не е предвиден рокот во кој треба да се достават ваквите податоци.



електронски пат. Исклучок на ова претставува праќањето на информации за објектите за домување до АКН, што треба да се прави по електронски пат.

Регулирањето на областа за домување се реализира со формирање на Инспекциски надзор во рамките на општините. Инспекцискиот надзор во областа на домувањето (Член 51 од Законот за домување) во рамките на своите ингеренции реализира активности во поглед на спроведувањето на Законот за домување, а при востановување на отстапување од законските регулативи, покренува постапки против прекршителите.

Во останатите институции од јавен сектор кои се поврзани со областа домување како што се јавните претпријатија за комунална хигиена, водовод, нискоградба, општините, управата за јавни приходи и други, се води електронска евиденција поврзана со објектите за домување во рамките на нивната дејност, само за сопствени потреби, кои во рамките на своите служби ги собира, ги чува, обработува и ажурира податоците и информациите. Ваквата активност се реализира пред сè со активно учество на граѓанинот или бизнис-субјектот кој се јавува како сопственик на објектот за домување, кој податоците или измените на податоците ги доставува во определена форма предвидена од институцијата, во хартиена форма. И меѓусебната размена на податоци и информации помеѓу институциите се реализира по традиционален пат, со доставено барање по службен пат.

Идентична е состојбата и со субјектите кои спаѓаат во бизнис секторот чија дејност е поврзана (директно или индиректно) со областа на домувањето. Тука би се вбројале електроспопанство на РСМ, нотарите, управителите, заедниците на сопственици и сл. кои секој за себе има некаква евиденција (било во електронска или хартиена форма), но не постои поврзаност и можност за преземање на информациите, а се однесуваат на објектите за домување.

Оттука, повеќе од очигледно е дека имплементација на решенија во рамките на процесот на воведување е-Влада т.е користење на ИКТ во областа на домување е на многу ниско ниво.

### 3. МЕТОДОЛОШКА РАМКА

#### 3.1. Хипотетска рамка

Како што беше и претходно наведено<sup>26</sup>, хипотетската рамка на овој магистерски труд се состои во: главна хипотеза, три поединечни хипотези, и вкупно 11 посебни хипотези.

При разработката на идејата се појде од *главната хипотеза* дека: „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за поефективно и поефикасно работење на Инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во областа на домувањето.“

Оваа хипотеза беше разработена во 3 посебни хипотези и тоа: ***Посебна хипотеза 1:*** „Во областа за домување, а за потребите на инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во оваа област, не располага со единствена евиденција на сите податоци и информации поврзани со објектите за домување, со што би се скратиле долгите и сложени административни процедури за ниво добивање и успешно извршување на задачите.“; ***Посебна хипотеза 2*** „Воспоставувањето на електронска, сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги интегрира постојните поединечни бази на податоци кои постојат по стејкхолдерите и ќе овозможи: брзо, едноставно и евтино собирање, чување и користење на податоците и информациите на едно место, со што ќе се избегнат постојните дуплирања на податоците кои се чуваат во различните бази на податоци кај секој од стејкхолдерите поединечно, а ќе создаде и услови за правење на анализи според потребите на стејкхолдерите кои досега не се правеле затоа што немало услови за тоа или имале висока цена на чинење“; и ***Посебна хипотеза 3*** „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување преку креирање на електронска база на податоци на објектите за домување ќе ги мапира стејкхолдерите во областа, ќе укажи на преклопувањето на податоците и вкрстувањето на истите, ќе придонесе за укажување на потребата од реформа на административните процедури, како и собирање на нови видови податоци кои досега не биле предмет на евиденција, а сега има потреба од нив“.

---

<sup>26</sup> Во воведот на овој магистерски труд, во делот за методологија

Врз основа на трите посебни хипотези се креираа 11 поединечни хипотези, од кои по 3 се однесуваа на првата и втората посебна хипотеза, а 5 поединечни хипотези се креирани за третата посебна хипотеза. Во продолжение се дадени поединечните хипотези.

Поединечните хипотези поврзани со првата посебна хипотеза: „Инспекцискиот надзор и останатите стејкхолдери во областа на домувањето имаат потреба од сеопфатна евиденција на објектите за домување“; „Инспекцискиот надзор во областа на домувањето не располага со воспоставен електронски систем со информации поврзани со објектите за домување“; и „Административните процедури поврзани со обезбедување информации за потребите на инспекцискиот надзор во областа на домувањето се долги и сложени“.

Поединечните хипотези поврзани со втората посебна хипотеза: „Сеопфатна евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе придонесе за брзо, едноставно и евтино користење на информациите и податоците“; „Сеопфатната евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе отвори можност за анализи на податоците според потребите на стејкхолдерите“; и „Стејкхолдерите доколку имаат потреба од вкрстување на податоци за објектите за домување, тоа им одзема многу време и има висока цена на чинење“.

Поединечните хипотези поврзани со третата посебна хипотеза: „Постојат голем број стејкхолдери во областа на домувањето кои за своја потреба имаат сопствена евиденција на податоци и информации поврзани со објектите на домување“; „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги мапира можните стејкхолдери во областа“; „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги воочи вкрстувањата, но и преклопувањата на податоците и информациите поврзани со објектите за домување“; „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за реформа со административните процедури поврзани со собирањето, обработката, чувањето и анализата на податоците и информациите за објектите на домување“; „Постои потреба за определен број на податоци и информации поврзани со објектите за домување за кои сèуште нема воспоставен систематизиран начин на собирање и чување“; „Голем дел од посебните хипотези се меѓусебно поврзани, на начин што преку добивањето на сознанијата за една од нив, автоматски ја потврдува или отфрла и другата,

па така и во формирањето на прашањата во анкетниот лист, ваквото сознание беше земено предвид“.

### 3.2. Методолошка рамка

Од досега елаборираното, изработката на магистерскиот труд се состои од две фази:

**I фаза**, фаза на пред-истражување и

**II фаза**, фаза на истражување;

додека работата на магистерскиот труд, како што беше претходно наведено, се фокусира на три цели:

- (1) мапирање на вклучените страни (извори и корисници на информации);
- (2) мапирање на информациите и податоците (од изворите и за корисниците) и
- (3) креирање на предлог-модел на Катастар на објекти за домување (КОД).

За постигнување на дефинираните цели применет е интердисциплинарен методолошки пристап кој подразбира првенствено користење на квалитативни методи и дополнително (како поткрепа на квалитативно добиените сознанија) квантитативни методи на истражување. Во продолжение се наведени користените квалитативни и квантитативни методи со соодветна елаборација за фазата или крајниот резултат кој се постигнал од нивната примена.

1. Метод на анализа. Овој метод е користен при:

- Анализа на документација како **примарно истражување**, со on desk пристап при анализа на: законска регулатива поврзана со областа на домување (истражување на административните процедури кои се темел за следење на патот на информациите и основа за воспоставување на информациски системи); постоечката литература во областа; истражувањата реализирани во светски рамки во оваа област; добиените резултати од истражувањето.
- Анализа на терен како **секундарно истражување** со цел емпириска поддршка на примарното истражување. Секундарното (теренско) истражување за магистерскиот труд заради материјални и временски ограничувања се реализира како студија на

случај на општина Битола<sup>27</sup>. Во оваа фаза од истражувањето користени се два истражувачки инструмента:

- ✓ анкетен прашалник како алатка за потврдување на податоците за стејкхолдерите добиени од примарното истражување: 1) потврдување дека анкетираната институција е стејкхолдер во областа домување; и 2) потврдување на лоцираните податоци и информации потребни за објектите за домување од анализираната документација (закони и правилници при примарното истражување) за кои имаат потреба стејкхолдерите (институции и компании лоцирани како можни извори или корисници на информации и податоци во областа на домувањето).
- ✓ етнографски искази<sup>28</sup> за моменталната состојба во поглед на работата на инспекцискиот надзор во областа на домување.

2. Методот на синтеза. Со овој метод се интегрираа добиените сознанија од спроведените истражувања на терен.
3. Дескриптивен метод. Овој метод се користеше при описот на стејкхолдерите и нивната поврзаност со областа домување, при описот на информациите и податоците и нивната примена во предложениот модел, како и при описот на самиот предлог-модел.

### **3.3. Истражувачки техники и инструменти за секундарното истражување**

Секундарното истражување се реализира преку спроведување на анкетен прашалник даден како Прилог 1 на овој труд. Анкетниот прашалник се состои во 7 основни прашања, кои во себе содржат потпрашања групирани во категории по а), б) и в).

---

<sup>27</sup> Со оглед на фактот што сите општини во РСМ работат според ист закон и подзаконски акти се смета дека истражувањето спроведено во една општина ќе биде доволен репрезентативен примерок, а евентуалните отстапувања помеѓу општините се незначителни и нема да имаат значајно влијание врз предлог-моделот кој ќе се креира во рамките на овој магистерски труд.

<sup>28</sup> Фактот што во општина Битола има само еден единствен Инспектор за домување кој воедно е авторот на магистерскиот труд, ја наметна потребата наместо структурирано интервју што беше предвидено во пријавата на магистерскиот труд да се реализира инструментот етнографски искази.

Најголем дел од прашањата се од типот на затворени прашања, т.е за секое прашање има неколку понудени одговори. На дел од прашањата дадена е можност за заокружување (избор) на повеќе од понудените одговори, а не само еден. Исто така, дел од прашањата содржат опција „Друго“ и празен простор во кој на испитаникот му се дава можност да напиши свој одговор кој не е понуден; а на друго место во прашалникот е оставен празен простор каде на анкетираниот му се дава можност да даде свој коментар.

Анкетниот прашалник е анонимен во поглед на лицето кое го пополнувало, но не и од аспект на институцијата каде е пополнуван<sup>29</sup>.

Со цел да се направи целосна слика на актуелната состојба областа на домување со посебен акцент на евиденција на објектите за домување, пред сè и на проблемите кои се поврзани со начинот на евиденција на објектите за домување, а кои директно се поврзани со работата на Овластениот инспектор за домување, се спроведе Етнографија со Овластениот инспектор за домување во општина Битола - локација каде се спроведува целокупното истражување.

### **3.4. План и временска рамка на истражувањето**

Примарното on desk истражување се реализира во периодот Јануари - Јули 2019 година. Ова истражување ги даде најголем број од резултатите презентирани во магистерскиот труд: теоретскиот дел и делот на мапирање на а) стејкхолдерите и б) потребните податоци и информации за објектите за домување. Вака добиените сознанија послужија за креирање на постоечкиот модел на стејкхолдери и информацискиот систем во областа на домување.

Секундарното истражување кое следуваше потоа се реализира во две фази, со користење на два различни инструмента: анкетен прашалник и етнографски искази, со следна временска рамка:

---

<sup>29</sup> Со оглед на фактот што станува збор за студија на случај, а стејкхолдерите се различни институции, заради поголем увид во потребните информации се одлучи анкетниот прашалник да не биде во потполност анонимен.

- во периодот Август – Октомври 2019 година, се креира анкетниот прашалник, даден во Прилог 1 на овој труд;
- во периодот Ноември 2019 година - Јануари 2020 година се реализира пополнување; на анкетните прашалници од различни, претходно лоцирани во примарното истражување, стејкхолдери во областа (на ниво на општина Битола);
- во периодот Фебруари 2020 година се направи обработка на добиените податоци;
- во периодот Март – Април 2020 година се направи анализата на податоците;
- во периодот Фебруари - Март 2020 година, во електронска форма (заради состојбата со Корона 19) се реализира записот на етнографските искази дадени во Прилог 2 на овој труд.

Анкетниот прашалник според составената листа на мапирани стејкхолдери беше доставен до 19 институции, од кои одговор доставија 14 институции. Една од институција одби да го пополни прашалникот посочувајќи дека не е надлежна, а со тоа не е стејкхолдер во областа на домување, додека останатите 4 институции кои не го пополнија анкетниот прашалник не посочија причина за својата одлука. Врз основа на добиените податоци во хартиена форма, следувахе нивно внесување во електронска форма. На база на добиените збирни податоци се пристапи кон нивна анализа. Добиените резултати, коментарите и заклучоците кои произлегоа од направената анализа на збирните податоци се дадени во делот 4 – посветен на резултатите од истражувањето.

## 4. РЕЗУЛТАТИ ОД ИСТРАЖУВАЊЕТО

Во овој дел од магистерскиот труд, согласно направениот план и редоследот на истражувањето, прикажувањето на резултатите најпрво ќе започне со прикажување на мапирањето на вклучените страни со приказ на претпоставените-лоцирани нивни потреби од податоци и информации. Потоа ќе бидат презентирани добиените резултати од реализираниот анкетен прашалник со осврт на истите. Следно е даден преглед на одговорите на прашањата на Овластениот инспектор за домување добиени во Структурираното интервју. На крај, во посебен дел е прикажан предлог-моделот за Катастар на објекти за домување.

### 4.1. Приказ и анализа на добиените резултати од истражувањето на законската регулатива

#### 4.1.1. *Мапирање на стејкхолдерите и опис на нивната поврзаност со област на домување*

Истражувањето започна и се реализираше врз основа на сознанијата за институциите кои се поврзани со областа домување. Податоците во оваа фаза се обезбедија на база на он-диск анализа и сознанија за тоа „кои институции би можеле по некоја основа да се поврзани со објектите за домување“ при што објектот за домување беше поставен во центарот на вниманието. Направена беше поширока листа на правни субјекти од јавен и приватен сектор (институции и компании) кои имаат интерес и потреба од податоци поврзани со објектите за домување. Ваквата листа подоцна послужи за посочување на институции во кои се спроведе пополнување на анкетниот прашалник, во следната фаза на истражувањето.

Листата на субјектите е дадена во Табела 1, при што табелата содржи дел I и дел II во кој се прикажани по групи институциите кои спаѓаат во јавен сектор (дел I) и компаниите кои припаѓаат во приватен сектор (дел II).



**Табела 1.** Преглед на субјекти/стејкхолдери предвидени за реализација на Анкетниот прашалник

<b>I. Институции кои припаѓаат во јавен сектор</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив на институцијата</b>	<b>Потреба и примена на податоците</b>
1.	Локална самоуправа - Општина Битола	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за извршување на годишната програма за домување,</li> <li>- за водење евиденција на станбени згради и станови дадени под закуп,</li> <li>- евиденцијата на станови кои што не се користат,</li> <li>- за работата на Овластениот инспектор за домување за создавање на Регистерот за станови и стамбени згради</li> <li>- за создавање на Регистерот на управители на стамбени згради</li> </ul>
2.	Регистер на станбени згради и станови	- за изработка на база на податоци за објектите за домување
3.	Регистер на управители на станбени згради	- за изработка на база на податоци за управителите на објектите за домување
4.	ЈП „Водовод“ – Битола	- информации за приклучоци за вода за објектите за домување
5.	КП „Комуналец“ – Битола	- информации за сопственици на посебни делови или корисници кои што користат комунална услуга за објектите за домување
6.	КЈП „Нискоградба“ – Битола	- информации за канализациони приклучоци за објектите за домување
7.	Основен суд – Битола	- достава на лични податоци на сопствениците на посебни делови од станбените згради, противници во вонпарнична постапка
8.	Електростопанство на РСМ Подрачна единица – Битола	- информации за приклучоци за струја за објектите за домување
9.	Агенција за катастар на недвижности на РСМ (АКН) Подрачна единица – Битола	- законска задолжителна достава на податоци за регистрираните станбени згради заради евиденција
10.	Центар за социјални работи Подрачна единица – Битола	- евиденција на згради и станови кои што се издадени на згрижени лица
11.	Централен регистар на РСМ Подрачна единица – Битола	- прибирање на податоци за регистрирани заедници на сопственици на посебни делови
12.	Управа за јавни приходи Подрачна единица – Битола	- вкрстување на податоци заради проверка на имотот на граѓаните
13.	Државен завод за статистика	- статистички податоци за точна евиденција

	на РСМ Подрачна единица – Битола	на бројот на станбени згради
14.	Министерство за економија на РСМ Подрачна единица - Битола	- евиденција на енергетска ефикасност на станбени згради
15.	Јавно претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РСМ (ЈПССДП на РСМ) Подрачна единица – Битола	- водење на евиденција на станбениот простор од значење на државата
<b>Компании кои припаѓаат во приватен сектор</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив на компанијата</b>	<b>Потреба и примена на податоците</b>
16.	Приватни компании кои се јавуваат како управители во станбени згради	- податоци за сопствениците и за објектите за домување
17.	Заедници на сопственици	- податоци за сопствениците и за објектите за домување
18.	Нотари	- податоци за сопствениците и за објектите за домување - податоци за закуп - податоци за начин на управување со објектот за домување
19.	Адвокати	- податоци за сопствениците и за објектите за домување - податоци за закуп - податоци за начин на управување со објектот за домување

Извор: Авторот

Од приложениот список очигледно е дека лоцирани се вкупно 19 стејкхолдери кои имаат допирни точки со објектите за домување, од кои 15 се институции кои припаѓаат на јавниот сектор и 4 компании/правни лица кои припаѓаат на приватниот сектор.

Мапирањето на стејкхолдерите е направено на локално ниво, во општина Битола.

Причините за ваквата лоцираност на стејкхолдерите произлезе од следното:

- Според законските одредби поврзани со областа домување, евиденцијата на истите и функционирањето е предадено на локално ниво – на ниво на општина
- Според временската и финансиска ограниченост на ресурсите, одлуката е истражувањето да се реализира на една општина, на општина Битола, како една од

поразвиените општини во државата, и општина во која е лоциран и работи авторот на магистерскиот труд.

Во продолжение е даден краток опис на мапираните стејкхолдери со цел да се посочи на нивната поврзаност со областа домување и со тоа да се оправда нивното вклучување во овој магистерски труд (во мапирањето), како и во истражувањето, но и во моделот кој се предлага на крај, како цел на овој труд. Редоследот на прикажување и краток опис на мапираните стејкхолдери е идентичен на оној во Табела 1.

Општина - правно лице во јавен сектор; единица на локална самоуправа. Според Член 2 став 1 точка 1 од Законот за локална самоуправа на РСМ<sup>30</sup> општината е заедница на жителите на одредено подрачје, утврдено со закон, која преку своите органи и преку администрацијата и организираниите јавни служби, овозможува вршење на законски пропишаните надлежности. Надлежностите на општината се збир на работи од јавен интерес и од локално значење кои таа ги извршува во вид на јавни услуги за корисниците кои живеат на тоа подрачје. Според Член 22 од Законот за локална самоуправа главни надлежности на општината поврзани со областа домување се: урбанистичкото (урбано и рурално) планирање; комуналните дејности; социјалната заштита; мерки за заштита и спасување на граѓаните и материјалните добра од воени, природни и други несреќи; противпожарна заштита; и надзор над вршењето на работите од нејзина надлежност.

Општините, според Член 100 став 1 од Законот за домување, во рамките на своите надлежности, ги следат и планираат потребите за домување на своето подрачје за што донесуваат годишна програма за домување, а тоа го прават во согласност со Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија. За извршување на годишната програма за домување, општините преземаат мерки и активности кои се однесуваат на: обезбедување на комунална инфраструктура потребна за функционирање на станбениот простор; обезбедување на фондови и средства за изградба и издавање на станови со

---

<sup>30</sup> Законот за локалната самоуправа („Службен весник на РМ“ бр.5/2002 г.)

непрофитни, односно субвенционирани закупнини наменети за привремено решавање на станбените потреби на лица во социјален ризик; обезбедување на разни форми на сопствено или изнајмено домување кое се дава под закуп; обезбедување на фондови за поттикнување на изградба на станови од страна на граѓаните и водење евиденција на станбените згради и станови дадени под закуп (Член 100 став 2 од Законот за домување).

Услугите кои ги нуди општината, може да се извршат на два начина: традиционално – посета на институцијата на шалтер во општината и делумно, само за определени услуги, електронски - со користење на можностите кои се нудат на веб-страницата на општината. Писмениот поднесок за било која од услугите кои ги обезбедува општината, вклучувајќи ги и услугите од доменот на домувањето, покрај целта на поднесокот, треба да ги содржи името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (Член 39 став 2 од Законот за општата управна постапка<sup>31</sup>).

Според актуелната законска регулатива во РСМ, управувањето со областа домување е спуштено на локално ниво. Во рамките на општините, а директно поврзано со областа домување се лоцирани двата регистри поврзани со домувањето:

- Регистар на станбени згради и станови
- Регистар за управители на станбени згради; како и
- општинскиот Овластен инспекторат за домување;

дополнително, во рамките на општините, во секторот за Финансиско работење е лоцирано

- Одделение за администрање на даноци-евиденција на закупнички односи заради наплата на данок од закуп на стан,

што исто така е во тесна корелација со областа на домувањето.

Други дејности кои имаат тесна врска со областа домување, а се под директни ингеренции на општините се комуналните дејности. Во рамките на овие дејности општините преку свои оформени институции/претпријатија, а во врска со дејноста на домување ги

---

<sup>31</sup> Закон за општа управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 година.

извршуваат дејностите како што се: снабдувањето со вода за пиење; испораката на технолошката вода; одведувањето и пречистувањето на отпадните води; одржувањето на јавна чистота; собирање, транспортирање и постапување со комуналниот цврст и технолошки отпад; снабдувањето со природен гас и топлинска енергија; чистењето на оџациите; определувањето на имиња на улици, плоштади, мостови и други инфраструктурни објекти.

Дел од наброените институции кои се формирани и работат под ингеренции на општините, а ги има и функционираат во општина Битола, ќе бидат опфатени со анализата во продолжение, како дел од истражувањето направено за потребите на овој магистерски труд.

#### Регистарот на станбени згради и станови на општините

Според Член 112 од Законот за домување на РСМ, секоја општина за територијата која ја има во својот опфат востановува и води Регистар на станбени згради и станови. Формата, содржината и начинот на водење на регистарот се пропишани од страна на министерот кој е надлежен за работите во областа на станбено-комуналната дејност. Вака собраните податоци во Регистарот на станови и станбени згради на општините, општините се должни да ги доставуваат до Агенцијата за катастар на недвижности. Според Член 113 од истиот закон, во Регистарот на станбени згради и станови на општините се запишуваат податоците за: место, улица и број на станбената зграда; број на катови во станбената зграда; број на станови; година на изградба на станбената зграда; година на последно реновирање на станбената зграда или на дел од зградата; процентуалниот удел на секој посебен дел од вкупната површина на станбената зграда; станови под закуп и договорот за закуп. Ваквите податоци ги доставува управителот, заедница на сопственици, или сопствениците на посебните делови на барање на општината во писмена форма.

#### Регистарот за управители на станбени згради

Според Член 114 од Законот за домување, општината е задолжена да води Регистар за управители на станбени згради. Во рамките на овој Регистар се запишуваат податоци за: назив и седиште на правното лице/име и презиме и адреса на физичкото лице/назив и

седиште на заедницата на сопственици; број и датум на договорот за управувачки услуги/ број и датум на статутот на заедницата на сопственици.

Ваквите податоци се впишуваат (променуваат) во Регистарот на управители на станбени згради, на барање на управителот или претседателот на заедницата на сопственици. Како доказ за упис на податоците се приложува договор за извршување на услуги за управување (управителот)/ решение од уписот во централниот регистар (претседателот на заедницата на сопственици).

#### Овластен инспектор за домување

Според Законот за домување на РСМ овластениот инспектор за домување е во надлежност на водење на управно-инспекциска постапка, поведување парнична, вонпарнична и прекршочна постапка поврзана со објектите за домување. При вршење на инспекцискиот надзор Овластениот инспектор за домување согласно на Член 118 став 1 на овој закон имаат право да вршат надзор над станбени, станбено-деловни и деловно-станбените згради дали управувањето со истите се врши согласно со одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, дали се почитуваат пропишаните норми и стандардите за домување, дали управителот продолжува да ги исполнува условите врз основа на кои му е издадена лиценцата и дали се уредени закупничките односи согласно со овој закон.

#### Овластен инспектор за домување-даночната евиденција на општината

Согласно на Член 39 од Законот за даноците на имот<sup>32</sup> општинските администрации водат Регистар на недвижен имот и Регистар на подвижен имот кои подлежат на оданочување. Тие редовно ја усогласуваат состојбата на Регистарот на недвижен имот со регистарот кој го води Агенцијата за катастар на недвижности, а податоците од состојбата на регистрите ги доставува до Централниот регистар на Република Македонија и до Управата за јавни приходи - Генерална дирекција. Согласно Член 2 точка 1, под недвижен имот покрај другото кое е наведено, се и зградите - станбени згради или станови, деловни згради и

---

<sup>32</sup> Закон за данок на имот, „Службен весник на Република Македонија” број 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/11, 53/11, 84/12, 188/13, 154/15, 192/15 и 23/2016

деловни простории, административни згради и административни простории, згради и станови за одмор и рекреација и други градежни објекти, како и инсталациите подигнати врз нив или под нив и трајно споени со нив. Регистарот на недвижен имот е база на податоци што го води општинската администрација и тој ги содржи имињата и адресите на даночните обврзници, вкупната површина на земјиштето и зградите, вредноста на имотот, даночните стапки и решенијата за платен данок (согласно на Член 2 точка 8.) Така, во овој дел, се јавуваат допирни точки меѓу областите на домувањето и оданочувањето и истите взаемно се упатени за размена на податоци и информации од делокругот на своето работење.

*Јавно Комунално Претпријатие „Водовод“ (ЈКП „Водовод“)*

ЈКП „Водовод“ е институција која спаѓа во јавниот сектор, формирана од страна на општина Битола за нејзините потреби и потребите на граѓаните кои живеат на подрачјето поврзани со вода. Основна дејност на ова претпријатие е зафаќање на сурова вода, третман на истата и дистрибуција до крајните потрошувачи. Дејностите при дистрибуција на вода се: контрола на функционирањето на водоводната дистрибутивна мрежа; планско превентивно одржување; интервентно одржување на мрежата и приклучоците; одржување на квалитетот на водата во мрежата; изработка на нови приклучоци на водоводната мрежа; изработка на нови делници во водоводната мрежа како и реконструкција на постојните; и контрола на исправноста на мерните инструменти на потрошувачката на вода – водомери. Областа на делување на овој субјект е регулирана со Законот за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани отпадни води<sup>33</sup>. ЈКП „Водовод“ врши снабдување со вода за пиење преку водоснабдителниот систем, изградбата одржувањето, заштитата и приклучувањето на водоснабдителни системи на заинтересираните корисници.

Услугите кои ги нуди ЈКП „Водовод“, може да се реализираат по традиционален пат, со посета на институцијата на шалтер. По електронски пат, со комуникација преку електронска пошта (info@vodovodbt.mk) може да се комуницира со институцијата за добивање информации, но сеуште неможе да се стане корисник доколку само по

---

<sup>33</sup> Законот за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани отпадни води („Службен весник на Република Македонија“ бр. 68/2004, 28/2006, 103/2008, 17/2011, 54/2011, 163/2013, 10/2015, 147/2015 и 31/2016)

електронски пат се поднесат информации до институцијата. За добивање на статус корисник на услугите на ЈКП „Водовод“ потребно е да се поднесе барање за дозвола и одобрение, како и да се потпише Договор за должничко-доверителен однос од страна на сопствениците или закупниците на објекти за домување.

За реализација на услугите кои ги нуди овој правен субјект потребно е да се приложи писмен поднесок кој треба да ја содржи целта на поднесокот, името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (Член 39 став 2 од Законот за општата управна постапка<sup>34</sup>).

ЈКП „Водовод“-Битола при склучување на договор за снабдување со вода за пиење со потрошувачот (имател на објект за домување), податоците ги добива непосредно од него, а и промените на податоците (доколку настанат) потребно е тие да бидат пријавени лично од самиот потрошувач.

#### Јавно Претпријатие „Комуналец“ – Битола (ЈП „Комуналец“)

ЈП „Комуналец“ е формирано претпријатие од страна на Општина Битола со основна цел вршење на комунална дејност на територијата на општина Битола. Работните активности кои ги извршува ова претпријатие покрај другите се: управување со комунален и друг вид на неопасен отпад, односно собирање, селектирање, складирање, третман, транспортирање и депонирање на отпад; одржување на јавна чистота на територијата на Општина Битола; Работата на овој правен субјект е дефинирана со Законот за комуналните дејности<sup>35</sup>.

Како “корисник на комунална услуга” се јавува правно или физичко лице кое делува на територијата на општината и ги користи услугите на ЈП „Комуналец“. Правата и обврските се регулираат со меѓусебно склучен договор.

---

<sup>34</sup> Законот за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 г.

<sup>35</sup> Законот за комуналните дејности, „Службен весник на Република Македонија“ бр.95/2012, 163/2013, 42/2014, 44/2015, 147/2015 и 31/2016 г.



Услугите кои ги нуди ЈКП „Комуналец“ може да се извршат традиционално, со посета на институцијата на шалтер во ЈКП „Комуналец“. Можна е определена комуникација по електронски пат, со користење на мејл-адресата [komunalecibt@komunalecibt.com.bt](mailto:komunalecibt@komunalecibt.com.bt).

При поднесувањето на писменото барање физичкото или правното лице искажува желба да постане корисник на услугите на ЈП „Комуналец“. Ваквото барање ја содржи целта на поднесокот, а наложува потреба од податоци за името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (Член 39 став (2) од Законот за општата управна постапка<sup>36</sup>). ЈП „Комуналец“ при склучување на договор за комунална услуга со корисникот, податоците ги добива непосредно од него, како и доколку настане промена на податоци, повторно корисникот лично треба за тоа да ја извести институцијата, во писмена форма, на хартија.

#### Комунално Јавно Претпријатие „Нискоградба“ (КЈП „Нискоградба“)

КЈП “Нискоградба“ е основано од страна на општина Битола заради вршење на стопанска дејност од комуналната област од јавен интерес, а која е незаменлив услов за животот и работата на граѓаните на подрачјето на општина Битола. Основна дејност на претпријатието е: изградба на објекти на нискоградба; прочистување и одржување на улици и патишта; изградба на хидроградежни објекти и канализација; прочистување, одржување и одводнување на отпадни води; изградби на сообраќајни објекти, реконструкција и поправка на патишта, улици и плоштади; надзор и контрола при изградба на комунални објекти; премерување и картирање на земјиште; и проектирање на градежни објекти и изработка и проектирање на градежно-техничка документација. Работата на овој субјект е регулирана со Законот за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани отпадни води<sup>37</sup>. За добивање на статус корисник на услугите на КЈП “Нискоградба“- Битола потребно е да се поднесе барање за дозвола и одобрение, како и да се потпише Договор за должничко-доверителен однос.

<sup>36</sup> Законот за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 г.

<sup>37</sup> Законот за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани отпадни води („Службен весник на Република Македонија“ бр.68/2004, 28/2006, 103/2008, 17/2011, 54/2011, 163/2013, 10/2015, 147/2015 и 31/2016 г.)

Услугите кои ги нуди КЈП „Нискоградба“ - Битола се извршуваат традиционално со посета на институцијата на шалтер. По електронски пат не е можно користење на услугите, туку само остварување на определена комуникација на мејл адресата [niskogradba@t.mk](mailto:niskogradba@t.mk).

За реализација на услугите, независно дали странката (граѓанинот или претставник на бизнис секторот) лично ќе се обрати на шалтерот за прием во КЈП „Нискоградба“ - Битола, потребно е да се приложи пријава во писмена форма, целта на поднесокот, името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (член 39 став (2) од Законот за општата управна постапка<sup>38</sup>).

Давателот на комунална услуга при склучување на договор со корисникот на комунална услуга, ги добива податоците непосредно од истиот. Со текот на времето, доколку настанат промени во поглед на податоците на корисникот, истиот има обврска таквата промена, во хартиена форма да ја достави до КЈП „Нискоградба“.

### Основен суд

Судовите се самостојни и независни државни органи преку кои се реализира судската власт во Република Северна Македонија. Работата на судовите е пропишана со Закон за судовите<sup>39</sup>. Судот одлучува во постапка пропишана со закон: за правата на човекот и граѓанинот и правно заснованите интереси; за споровите меѓу граѓаните и другите правни субјекти; за кривични дела и прекршоци; и за други работи што со закон се ставени во надлежност на судот. Според Член 22 од Законот за судови, во судскиот систем судската власт ја вршат основните судови, апелационите судови, Управниот суд, Вишиот управен суд и Врховниот суд на РСМ. Основните судови се основаат за една или повеќе општини чие подрачје е определено со Законот за судови. Основните судови согласно со стварната надлежност судат во прв степен и се основаат како судови со основна надлежност и судови со проширена надлежност. Според Член 30 став 1 и 2 од претходно споменатиот

---

<sup>38</sup> Законот за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 г.

<sup>39</sup> Закон за судови, „Службен весник на Република Македонија“ број 58/2006, 35/2008, 150/10, 83/18 и 198/18

закон Основните судови со основна надлежност за подрачјата за кои се основани, се надлежни да одлучуваат во прв степен по кривични дела и прекршоци и се надлежни да одлучуваат во прв степен по граѓански спорови, во кои се вбројуваат и спорите кои произлегуваат од непочитување на обврските на станарите поврзани со домувањето. Предметите поврзани со областа на домување се вбројуваат во вонпарични постапки.

Потребните податоци при реализацијата на активностите од страна на Судовите се однесуваат на: име и презиме поткрепени со доказ за лична идентификација, живеалиште, односно престојувалиште на странките, односно фирмата и седиштето на правното лице запишани во Централниот регистар на Република Северна Македонија или друг регистар поткрепени со доказ од соодветниот регистар, нивните законски застапници и полномошници (ако ги имаат), предмет на спорот, вредноста на спорот, содржина на изјавата и потпис на подносителот, односно електронски потпис, е-меил адреса и контакт телефон. Поднесоците поднесени од адвокати, државен орган односно орган на државна управа, единици на локална самоуправа, правни лица и лица кои вршат јавни овластувања треба да содржат и податоци за електронско сандаче за достава на писмената регистрирано согласно со закон. Странката во поднесокот е должна да го наведе својот единствен матичен број на граѓанинот (ЕМБГ), односно единствен матичен број на субјектот на уписот (ЕМБС) за правните лица. Поднесокот од адвокат задолжително содржи печат, односно електронски потпис од адвокатот и адвокатска маркичка предвидена со посебен закон.

#### АД Електрани на Република Северна Македонија (ЕЛЕМ)

ЕЛЕМ е правно лице со седиште во Скопје. Тој е стожерот на електроенергетскиот систем, почетна и главна алка во системот на производство – пренос – дистрибуција на енергенс наречен електрична енергија. Функционирањето на овој субјект е регулирано со Законот за енергетика<sup>40</sup>.

Според Член 3 точка 18 од Законот за енергетика, изразот „домаќинство“ е потрошувач приклучен на систем за дистрибуција на енергија, а во областа на домување тоа би бил објект за домување. Приклучувањето на објектите на правните и физичките лица на

<sup>40</sup> Закон за енергетика, („Службен весник на Република Македонија“ бр.16/2011, 136/11, 79/13, 164/13, 41/14, 151/14, 33/15, 192/15, 215/15, 6/16, 53/16, 189/2016, 96/2018 и 96/2019 г. )

електричната мрежа на Електродистрибуција се врши врз основа на Решение за согласност за приклучување издадено од страна на компанијата. Снабдувачот при склучување на договор со потрошувачот за снабдување со соодветниот вид енергија, ги добива податоците непосредно од истиот. При промена на податоците, од било кои причини потрошувачот има задолжение, самиот истите да ги достави до институцијата. Според Член 31 од споменатиот закон, на барање на Регулаторната комисија за енергетика, државните органи, органите на единиците на локалната самоуправа, како и правните лица кои вршат енергетски дејности се должни да ги достават потребните документи, податоци и информации. Информациите од доменат на домувањето се информации за приклучоци за струја за објектите за домување.

#### Агенција за катастар на недвижности на Република Северна Македонија (АКН)

АКН е институција во јавен сектор која се занимава со вршење на работите на востановувањето и одржувањето на катастарот на недвижностите, управувањето со геодетско-катастарскиот информациски систем, како и воспоставувањето, одржувањето и јавниот пристап до Националната инфраструктура на просторните податоци. АКН има својство на правно лице со права, обврски и одговорности утврдени со Законот за катастар на недвижности<sup>41</sup>, а за својата работа одговара пред Владата на Република Северна Македонија. Главните надлежности на оваа Агенција се: формирање и управување со геодетско-катастарскиот информациски систем; вршење основни геодетски работи; вршење премер на недвижностите; запишување права на недвижностите; востановување и одржување на катастарот на недвижностите; геодетски работи за посебни намени од значење за РСМ, утврдени од Владата на РСМ; изготвување државни топографски карти; водење регистар на просторни единици; воспоставување, одржување и овозможување јавен пристап до Националната инфраструктура на просторни податоци; и вршење надзор на работењето на трговците-поединци (овластени геодети) и на трговските друштва за геодетски работи.

---

<sup>41</sup> Закон за катастар на недвижности ("Службен весник на РМ" бр. 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015 и 192/2015)

Услугите кои ги нуди АКН се запишување на недвижности (согласно со Член 2 став 1 точка 3 од Законот за катастар на недвижности<sup>42</sup>, запишување на промена во катастарот на недвижности кое ги опфаќа промените на податоците за: недвижностите, правата на недвижностите, носителите на правата на недвижностите, предбележувањата како условни укнижувања, предбележувањата на идна градба; и запишување/евидентирање/промена на инфраструктурни објекти (согласно со член 2 став 1 точка 8 од Законот за катастар на недвижности), подземна или надземна инсталација (вод) и електронски комуникациски мрежи и средства, со сите нивни придружни инсталации во катастарот на инфраструктурни објекти. Начинот на извршување на промената на податоците за недвижниот имот што е запишан во катастарот на недвижности, може да се изврши на два начина: традиционално – посета на институцијата на шалтер, и електронски - со користење на услугите кои ги нуди апликацијата е-Катастар. За реализација на услугите, независно дали странката (граѓанинот или правно лице) лично ќе се обрати на шалтерот за прием, потребно е да се приложи пријава во писмена форма и лични и адресни податоци на носителот на правото/имателот на инфраструктурниот објект, податоци за неговиот ЕМБС/ЕМБГ, е-маил адреса/мобилен телефонски број, податоци за правниот основ на запишувањето, податоци за геодетскиот елаборат за инфраструктурни објекти и податоци за инфраструктурниот објект.

Согласно на Член 112 став 3 од Законот за домување, општините се должни податоците содржани во Регистарот на станбени згради и станови да ги доставуваат до Агенцијата за катастар на недвижности податоците за регистрираните станбени згради заради евиденција.

### Центар за социјални работи (ЦСР)

ЦСР во однос на делокругот на работа влегува во рамките на секторот за социјална заштита при Министерството за труд и социјална работа. Согласно законската регулатива, ЦСР функционира како стручна установа со јавни овластувања заради вршење работи од социјалната заштита и ги има следните јавни овластувања: решава за правата од социјална заштита, решава за работите утврдени со семејно-правните прописи, постапува по

<sup>42</sup> „Недвижности” се земјишта, згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти и инфраструктурни објекти.

работите утврдени со кривично-правните прописи. Согласно на Член 11 став 3 од Законот за социјална заштита<sup>43</sup> општините обезбедуваат остварување на социјалната заштита на различни категории лица преку вон-институционални и институционални облици на социјална заштита и домување согласно со одредбите од овој закон. Согласно на Член 83 став 1 од законот, правото на парична помош за социјално домување, се обезбедува на социјално загрозени лица - станбено необезбедени.

Центарот за социјална работа води евиденција на згради и станови – објекти за домување кои што се издадени на згрижени лица, а податоците ги добива непосредно од корисниците на објектите за домување.

#### Централен регистар на РСМ (ЦРМ)

ЦРМ е правно лице, институција во јавен сектор, основан како централна информативна база на правни лица и во него се внесуваат податоците од основните регистри со и без својство на правно лице, како и податоци од други правни и физички лица и друг вид релевантни податоци, (Член 2 од Законот за централен регистар<sup>44</sup>). Во делокругот на работата на ЦРМ спаѓаат: внесување на податоци кои електронски се обработуваат, обединуваат, селектираат, чуваат и се прават достапни до заинтересираните корисници (Член 8 став 1); чување на обработените, обединетите и класифицираните податоци (Член 12); користење на податоците од ЦРМ од страна на органите на државната управа, сите физички и правни лица, домашни и странски (Член 14).

Услугите кои ги нуди Централниот регистар, може да се извршат на два начина: традиционално, со посета на институцијата на шалтер во Централниот регистар, и електронски, со користење на услугите кои ги нуди апликацијата е-Централен регистар. За реализација на било која од горе наведените услуги, независно дали странката (граѓанинот или претставникот на бизнис секторот) лично ќе се обрати на шалтерот за прием во

---

<sup>43</sup> Законот за социјална заштита, „Службен весник на Република Македонија“ бр.79/09, 36/11, 51/11, 166/12, 15/13, 79/13, 164/13, 187/13, 38/14, 44/14, 16/14, 180/14, 33/15, 172/15, 104/15, 150/15, 173/15, 192/15, 30/16, 163/17 и 51/18 г.

<sup>44</sup> Централен регистар на РСМ, „Службен весник на Република Македонија“ број 50/01, 49/03, 109/05, 88/08, 35/11, 43/14, 199/14, 97/15 и 153/15

Централниот регистар или по електронски пат, потребно е да се приложи: пријава и податоци за подносителот на барањето, име и презиме, ЕМБГ, телефон за контакт, податоци за субјектот за кој се бара потврда/информација, ЕМБС, назив, име и презиме на основач, единствен даночен број (ЕДБ), ЕМБГ, трансакциска сметка, потврди информации, регистрирана дејност, управител, сопственик, адреса, даночен број и др. Податоците кои се однесуваат на конституираните права на сопственост и стварните права врз туѓи ствари (залог, хипотека, службеност, реални товари, долгорочен закуп и пренос на сопственост на предмети и пренос на права заради обезбедување), стекнат статус на трговско друштво или статус на друг вид на правно лице и годишни сметки и финансиски извештаи задолжително се внесуваат во Централниот регистар. Во областа на домувањето од Централниот регистар се бараат податоци за регистрирани заедници на сопственици на посебни делови, регистрирани фирми кои се појавуваат во улога на управители на стамбени згради.

#### Управа за јавни приходи на РСМ (УЈП)

Управата за јавни приходи е орган на државната управа во состав на Министерството за финансии, со својство на правно лице, чии права и должности се дадени во Законот за управата за јавни приходи<sup>45</sup>. Согласно на Член 4 од Законот за управата за јавни приходи, во делокругот на работа на управата меѓу другите управни и други стручни работи, спаѓаат: спроведување на законите и други прописи за даноците; регистрација на даночните обврзници со доделување на единствен даночен број и водење единствен регистар на даночните обврзници; примање на даночни пријави и внесување на даночните побарувања во даночната евиденција; утврдување на даноците во согласност со закон; инспекциски надзор; наплата на даноците; водење на даночна евиденција; воведување, организирање, користење и развој на единствен даночен информациона систем; следење и анализирање на даночните приходи; собира и обработува податоци за утврдените и наплатените даноци и предлага измени во даночната политика, прописите за даноците и на други прописи заради унапредување на даночниот систем и зголемување на ефикасноста и ефективноста во наплатата на даноците.

---

<sup>45</sup> Закон за управата за јавни приходи („Службен весник на РМ“ бр. 43/14, 61/15, 27/2016, 35/2018, 83/2018 и 7/2019 година)

Согласно на Член 16 став 1 од Законот, за обезбедување на податоци потребни за вршење на работите на оданочување, секој субјект што води службени регистри и други јавни бази на податоци е должен, на барање на Управата за јавни приходи, да даде податоци од службените регистри и другите јавни бази на податоци.

Услугите кои ги нуди Управата за јавни приходи може да се извршат на два начина: традиционално – посета на институцијата на шалтер во управата и електронски - со користење на услугите кои ги нуди апликацијата е-Обврски.

Писмениот поднесок треба да ја содржи целта на поднесокот, името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (Член 39 став (2) од Законот за општата управна постапка<sup>46</sup>).

### Завод за статистика на РСМ

Државниот завод за статистика е стручна и самостојна организација која на корисниците (правни и физички лица) им обезбедува податоци за економијата, демографијата, социјалниот живот, заштитата на животната средина и другите области. Основни функции на институцијата се прибирање, обработка и дисеминација на статистички податоци за демографските, социјалните и економските појави во македонското општество. Државниот завод за статистика својата дејност ја реализира во согласност со Законот за државната статистика<sup>47</sup>.

Државниот завод за статистика спроведува месечни, квартални, полугодишни и годишни истражувања од кои се добиваат податоци за извршените градежни работи по видови градба на годишно ниво, бројот на завршените станови и нивна површина, бројот на

---

<sup>46</sup> Законот за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија “ бр. 124 од 2015 година

<sup>47</sup> Законот за државната статистика, „Службен весник на Република Македонија” бр. 54/1997, 21/2007, 51/2011, 104/2013 , 42/2014, 192/2015, 27/16, 83/18 и 220/18 г.



бесправно изградени објекти и бројот на урнати објекти според податоците на надлежните служби од областа на урбанизмот, количеството и вредноста на потрошениот градежен материјал од страна на деловните субјекти што се занимаваат со градежна дејност.

Услугите кои ги нуди Државниот завод за статистика може да се извршат на два начина: традиционално, со поднесување на хартиени документи и барања на шалтер во Државниот завод за статистика или по пошта, и по електронски пат со користење на апликацијата е-Стат или електронската пошта: [info@stat.gov.mk](mailto:info@stat.gov.mk). Апликацијата е-Стат е наменет за прибирање на податоци од деловните субјекти преку образец во електронска форма (е-образец).

### Министерството за економија

Согласно на Член 32 од Правилник за енергетски карактеристики на зградите<sup>48</sup> сопствениците или корисниците на зградите или градежните единици за кои е издаден сертификат за енергетските карактеристики на зградите и/или за системите за греење со котли за греење на просторот во згради со ефективна моќност поголема од 20 kW и системите за климатизација во згради со ефективна моќност поголема од 12 kW за кои е направена контрола, треба на барање на Агенцијата за енергетика на Република Северна Македонија (во натамошниот текст: Агенција), за потребите од вршење надзор, да ги стават на располагање сертификатите за енергетските карактеристики на зградите и извештаите за наодите од контролата на предметните системи. При вршењето на надзорот од ставот (1) од овој член, сопствениците или корисниците на зградите или градежните единици, односно на системите за греење и системите за климатизација треба да ги стават на располагање на Агенцијата сите потребни податоци, целосната постоечка техничка и друга документација како и да овозможат услови за непречена работа. По донесувањето на Законот за енергетска ефикасност<sup>49</sup>, според Член 65 став 1 точка 10 Владата е задолжена да донесе: Правилник за енергетски карактеристики на

<sup>48</sup> Правилник за енергетски карактеристики на зградите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 94/2013.

<sup>49</sup> Закон за енергетска ефикасност, „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32/2020 г.

зградите во рок од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој Закон (Член 32 став (3)).

Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (АДИССПДП, поранешен СИЗ за становање)

Согласно на Член 99 став 2 од Закон за домување, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката е правно лице основано од Владата на Република Северна Македонија кое ја врши дејноста на стопанисување со станбениот простор и деловниот простор од значење за државата и тоа: за подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови; утврдување на висината на закупот и склучување на договори за закуп на станбен простор; стопанисување со станбен простор; водење на единствена евиденција на станбениот простор; поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување; изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување; изградба и продажба на станови и деловен простор на пазар и врши други работи согласно со актот за основање на правното лице. АДИССПДП, за своите потреби и води свој Регистер на станбени згради, за згради за кои што инвеститор е Република Северна Македонија и становите се во сопственост на Република Северна Македонија).

Приватни компании кои се јавуваат како управители во стамбени згради

Според Член 10 став 1 од Законот за домување, управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда. Со став 2 од истиот член пропишано е дека, работите на управување од ставот (1) на овој член може да ги врши управител или заедница на сопственици.

Според Член 113 став 2 од законот, податоците за станбени згради и станови и тоа: место, улица и број на станбената зграда; број на катови во станбената зграда; број на станови; година на изградба на станбената зграда; година на последно реновирање на станбената

зградата или на дел од зградата; процентуалниот удел на секој посебен дел од вкупната површина на станбената зграда; станови под закуп и договорот за закуп, на барање на општината ги доставува управителот, заедницата на сопственици или сопствениците на посебните делови.

Според Член 114 став 1 од законот, во Регистарот на управители на станбени згради се запишуваат следниве податоци: назив и седиште на правното лице, односно име и презиме и адреса на физичкото лице односно назив и седиште на заедницата на сопственици и број и датум на договорот, кои што на барање на општината ги доставуваат управителот или претседателот на заедницата на сопственици.

Писмениот поднесок треба да ја содржи целта на поднесокот името и презимето и местото на домувањето на подносителот, односно називот и седиштето на правното лице определено во Централниот регистар, освен ако со закон не се утврдени дополнителни податоци (Член 39 став (2) од Законот за општата управна постапка<sup>50</sup>.

#### Заедници на сопственици и сопственици на посебни делови

Според Закон за домување (Член 19) Правата и обврските на управителот се: извршување на одлуките на сопствениците на посебните делови; грижа за редовно одржување и функционирање на заедничките делови; застапување на сопствениците на посебните делови во работите на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно тужба за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел; застапување сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето; подготвување на план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот; подготвување на пресметка за трошоците на управување на станбената зграда и ги

---

<sup>50</sup> Закон за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 г.

распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови; примање на уплатите на сопствениците на посебните делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица; информирање на сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки; изготвување на годишен извештај за управување со објектот; во согласност со одредбите на овој закон стопанисува со резервниот фонд; вршење набројување и нумерирање на станите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и познавање на стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект.

### Нотар

Согласно на Член 2 став 2 од Законот за нотаријатот<sup>51</sup>, Нотаријатот е самостојна, независна јавна служба во која се вршат работи од видот на јавни овластувања, врз основа на закон. Согласно на Член 3 од Законот, Нотарот е лице што врши јавни овластувања утврдени со закон, именувано од Министерството за правда кое нотарската служба ја врши како единствено професионално занимање. Нотарската служба опфаќа повеќе активности меѓу кои се вбројуваат и: составување и издавање на јавни исправи за правните работи во форма на нотарски акт, изјави и потврди за факти врз основа на кои се востановуваат права или обврски. Нотарот по електронски пат (линковски) е поврзан со Агенцијата за катастар на недвижности при издавање на имотни листови на барателите, исто така истиот врши линковска достава на свои приватни исправи до катастарот и добива податоци од службата за матични книги. Нотарот податоците за сопствениците и за објектите за домување, податоци за закуп и податоци за начин на управување со објектот за домување, ги добива непосредно од барателите.

### Адвокат

Согласно на Член 2 од Закон за адвокатурата<sup>52</sup>, Адвокатурата е самостојна и независна јавна служба која обезбедува и дава правна помош, согласно овој и друг закон.

<sup>51</sup> Закон за нотаријатот („Службен весник на РМ“ бр.72/16 и 172/16), Одлука на Уставен суд У.бр.129/16 од 24 јануари 2018 година („Службен весник на РМ“ бр.25/18 )

Адвокатите вршат јавни овластувања во согласност со овој и други закони. Согласно на Член 3 од Законот, дел од активностите поврзани со правната помош се состојат во давање на правни совети, составување на исправи за правни дела, составување купопродажни договори за недвижен и движен имот, составување на поднесоци во судски и други постапки, застапување на странките пред судовите, државните органи, органите на единиците на локалната самоуправа и други правни и физички лица. Согласно на член 3-а став 1 од Законот, државните органи, органите на единиците на локалната самоуправа, како и правните и физичките лица кои имаат јавни овластувања, должни се на адвокатот во рок од осум дена да му ги дадат податоците и документите потребни во вршењето на адвокатската дејност во конкретен предмет, освен ако тоа не е во спротивност со должноста за чување на тајна согласно со закон.

Адвокатот податоците за сопствениците и за објектите за домување, податоци за закуп и податоци за начин на управување со објектот за домување, ги добива непосредно од барателите, но и од органите на единиците на локалната самоуправа, како и правните и физичките лица кои имаат јавни овластувања.

#### **4.1.2. Мапирање на информациите и податоците по стејкхолдери**

Паралелно со процесот на мапирање на стејкхолдерите во областа домување се реализира и процес на мапирање на податоците и информациите кои согласно потребите овие стејкхолдери ги собираат, чуваат и обработуваат. Ваквите податоци се прикажани во Табела 2.

Табелата 2 ги прикажува податоците поврзани со областа домување по различни атрибути на објектот за домување во две колони, при што левата колона дава информација на што се однесуваат податоците, додека десната колона ги содржи самите податоци. Структурата на левата колона е така направена што во неа се наведени групите на кои што се однесуваат податоците. Во табелата се дадени 6 групи, и тоа: податоци за сопственост

---

<sup>52</sup> Закон за адвокатурата („Службен весник на Република Македонија“ број 59/2002, 60/2006, 29/2007, 106/2008, 135/11, 113/12 и 148/2015)

на објектот (сопственикот); податоци поврзани со објектот како засебна целина (атрибути на објектот); податоци поврзани со искористеноста на истиот; податоци за намената на објектот; како и податоци за приклучоците со кои располага објектот за домување; како и податоци за начинот на управување со објектот.

**Табела 2.** Приказ на потребните податоци од страна на мапираните стејкхолдери во областа на домувањето

На што се однесуваат податоците	Вид на податок
<b>Сопственост</b> на објектот	име и презиме, матичен број, документ за идентификација со број, актуелна адреса за контакт доколку сопственикот не живее во објектот, име и презиме на тој што го користи објектот доколку е издаден под корија
<b>Атрибути</b> на објектот како засебна целина	адреса (улица и број, град), квадратура, вид на градба, кат, намена, самостоен објект или зграда, број на катови на објектот/зградата, располагање со: лифт, топлинска изолација
<b>Искористеност</b> на објектот	Вселен/ Невселен
<b>Намена</b> на објектот	деловен простор, простор за живеење, помошни простории
<b>Приклучоци</b>	за струја, за вода, за канализација, за топлификација
<b>Управување</b>	управител или заедница на сопственици

Извор: авторот

Дополнително, со цел да се добие што подетален приказ на состојбата на стејкхолдерите и нивните потреби од податоци и информации поврзани со објектите за домување, се креира уште една, збирна табела (Табела 3) во која се прикажани стејкхолдерите (левата страна на табелата) и нивната потреба од податоци поврзани со објектите на домување (десната страна на табелата).

**Табела 3.** Приказ на заинтересираните страни и нивната потреба од податоци за објектите за домување

СЕКТОР	ИНСТИТУЦИЈА	УПОТРЕБА НА ПОДАТОЦИТЕ ОД СТРАНА НА СТЕЈКХОЛДЕРИТЕ ЗА	ТИП НА ПОДАТОЦИТЕ		
			СОПСТВЕНИК	објект	управување
1	2	3	4	5	6
ЈАВЕН СЕКТОР	Локална самоуправа	*Наплата на данок од закуп на стан			
		*Годишната програма за домување	X	X	X
		*Водење на управно-инспекциска постапка			
	Регистер на станбени згради и станови	*Евиденција на објекти за домување	X	X	X
	Регистер на управители на станбени згради	*Евиденција на управители на станбени згради	X	X	
	ЈП за водовод	*Наплата на искористена вода	X	X	
	ЈП за комунални услуги	*Наплата на отпад	X	X	
	ЈП за нискоградба	*Наплата на искористен одвод	X	X	
	Основен суд	*Доказ при парнична постапка	X	X	X
	Електростопанство на РСМ	*Наплата на потрошена електрична енергија	X	X	
	Агенција за катастар на недвижности на РСМ	*Евиденција на парцели со премер	X	X	
	Центар за социјални работи	*Евиденција на објекти кои се издадени на згрижени лица	X	X	X
	Централен регистар на РСМ	*регистрирање на заедници на сопственици	X	X	X
	Управа за јавни приходи	*Евиденција на остварени приходи	X	X	
	Државен завод за статистика на РСМ	*Евиденција на број на станбени објекти		X	
	Министерство за економија на РСМ	*Евиденција на број на станбени објекти со енергетска ефикасност		X	
ЈП за стопанисување со станбен и деловен простор на РСМ	*Евиденција на станбен простор од значење на Републиката		X		
ПРИВАТЕН СЕКТОР	Приватни компании кои се јавуваат како управители со станбени згради	*Наплата на услугите за управување со станбени згради	X	X	
	Заедници на сопственици		X	X	
	Нотари	*Евиденција на купопродажни договори	X	X	
	Адвокати	*Изработка на купопродажни договори	X	X	

Наведените атрибути на објектите за домување од Табела 2 и Табела 3, се основа за составување на анкетниот прашалник изработен за потребите на овој магистерски труд.

## **4.2. Анализа на добиените резултати од истражувањето на терен**

### ***4.2.1. Анализа на добиените резултати од спроведениот анкетен прашалник***

Во овој дел од магистерскиот труд даден е приказ на добиените резултати од спроведениот Анкетен прашалник (Прилог 1). За секое од поставените прашања даден е сликовит приказ, а направена е и анализа на резултатите од аспект на идејата заради која е реализиран овој магистерски труд. Анализата на прашањата е направена по истиот редослед како што се поставени прашањата во анкетниот прашалник.

Првото прашање во анкетниот прашалник се однесува на името на институцијата во која се реализира прашалникот. Анонимноста при анкетањето е запазена од аспект на лицето кое го пополнувало прашалникот. Но, заради прегледност и доказ дека мапираните стејкхолдери се анкетирани, како прво прашање кое се пополнува во анкетата е називот на институцијата/компанијата. Така, на Слика 1 е даден приказ на стејкхолдерите (институции и компании) кои го пополниле прашалникот, по редослед онака како што се пополнувани прашалниците.

Анкетираниите стејкхолдери кои се составен дел на овој список, се дел мапираните институции прикажани во Табела 1, со оглед на тоа што сите институции кои беа контактирани не го пополнија Анкетниот прашалник. Имено, реализацијата на анкетните прашалници беше спроведена со 79% или од 19 предвидени субјекти Анкетниот прашалник беше пополнет од страна на 15 субјекти. Од четирите контактирани стејкхолдери кои не го пополнија прашалникот, три не дадоа причина за својата одлука да не го пополнат, додека еден од мапираните стејкхолдери кој не го пополни Анкетниот прашалник се изјасни како ненадлежен за конкретниот случај. Ваквата состојба зборува дека при мапирањето на заинтересираните страни (стејкхолдери) со голема точност се направило лоцирањето на потенцијалните стејкхолдери во областа на објектите за домување.



**Слика 1.** Преглед на анкетирани вклучени страни – стејкхолдери во областа на домување

1. Назив на институцијата

15 responses

КЈП Нискоградба
Нотар, АП
Општина Битола - Овластен инспекторат за домување
ЈП Комуналец
Управа за јавни приходи - Битола
Центар за социјална работа - Битола
АД за изградба и стопанисување со стамбен и со деловен простор од значење за РСМ, Подружница Битола
РС Боби 99 ДООЕЛ Прилеп
Централен регистер на РСМ
Заедница на сопственици
Регионален оддел за статистика - Битола
Агенција за катастар за недвижности - Битола
ЈКП Водовод - Битола
МВР на РСМ
Основен суд - Битола

Извор: Авторот

Самиот факт што Анкетниот прашалник се пополна во толкав број укажува на фактот дека голем број институции се поврзани со областа домување, кои имаат потреба од податоци и

информации за објектите за домување. Исто така, пополнувањето на прашалникот од 15 стејкхолдери ја потврдува нивната заинтересираност да бидат во тек и вклучени во процесите кои се одвиваат или би се одвивале во оваа област, со што се потврдува актуелноста на темата која е опфатена во овој магистерски труд.

Второ прашање се однесува на секторот во кој припаѓа анкетираниот сејкхолдер. Состојбата во врска со припадноста на стејкхолдерите по сектори (јавен сектор или приватен сектор) е дадена на Слика 2.

**Слика 2.** Приказ на застапеност на анкетираниите стејкхолдери по сектори



Извор: Авторот

Според приказот на Слика 2, институциите од јавниот сектор се застапени со 80% (прикажани со плава боја), додека институциите од приватниот сектор се застапени со 20% (прикажани со црвена боја). Ваквата распределба на застапеноста на стејкхолдерите по сектори упатува на тоа дека: доколку би постоела централна база на податоци поврзана со објектите за домување, таа повеќе би била искористена од страна на јавниот сектор. Ова е показател дека креирањето на институција во јавен сектор, со задача да биде централна, интегрирана и сеопфатна база на податоци за објектите за домување ќе биде од голема корист за самиот јавен сектор. Од друга страна, застапеноста на стејкхолдери кои припаѓаат на приватниот сектор упатува на заклучок дека институцијата од јавен сектор која ќе располага со овие податоци и информации за нивното отстапување, по примерот

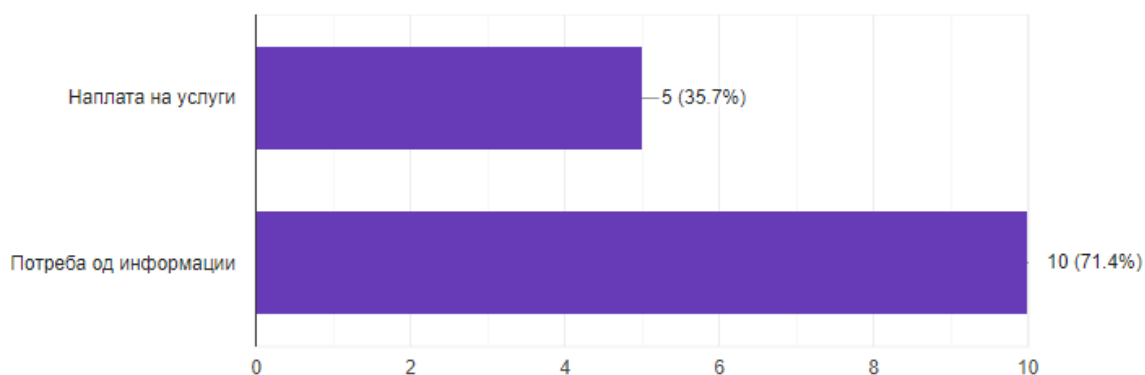
на Централниот регистер, ќе наплатува, а со тоа и ќе ја поддржи својата само-одржливост, со што само се потврдува оправданоста од формирањето на една ваква институција.

Во поглед на тоа како работата на стејкхолдерот е поврзана со објектите за домување (Прашање бр. 3 од АП) се добија резултатите прикажани на Слика 3.

**Слика 3.** Приказ на поврзаност на субјектите со областа домување

3. Како работата на институцијата е поврзана со објектите за домување?

14 responses



Извор: Авторот

Во дефинирањето на ова прашање се имаше предвид фактот дека еден дел од стејкхолдерите застапени со 35,7% се поврзани со областа домување преку наплата на услуги кои им ги овозможуваат на објектите за домување. Поголем процент од анкетираниите стејкхолдери (71,4%) се изјасниле дека имаат потреба од информации за објектите за домување. Забелешката во врска со овие податоци е дека голем дел од анкетираниите ги заокружиле и двете опции, па затоа нема чиста слика за тоа колку од стејкхолдерите имаат потреба само од информации и податоци, а при тоа не се субјекти кои наплаќаат услуги.

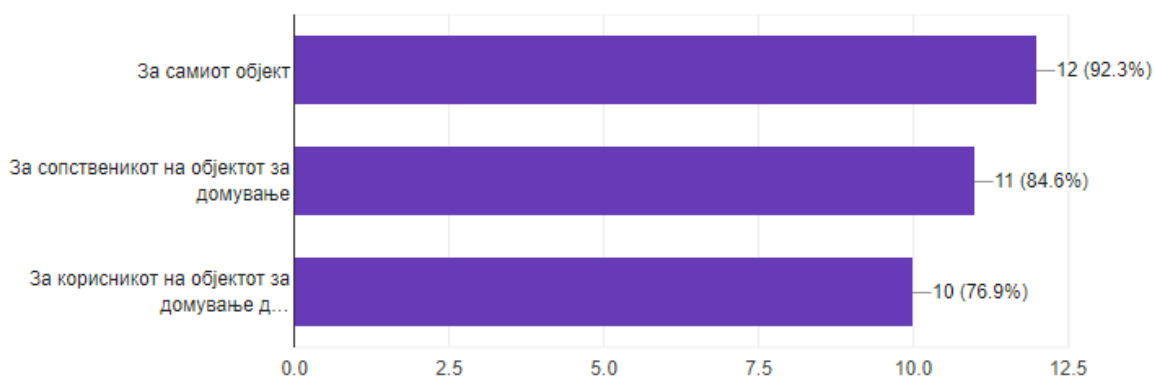
Прашањето 4 во Анкетниот прашалник беше комплексно и се состоеше во 3 целини на прашања (Слика 4) кои поподробно беа прикажани со цел добивање што поконкретни и

поофатни информации во врска со типот на податоци кои им се потребни на стејкхолдерите за секој објект на домување (Слика 4-а, Слика 4-б, Слика 4-в).

**Слика 4.** Преглед на потребните податоци за објектите на домување

4. Кој вид на информации Ви се потребни на институцијата во врска со објектите за домување?

13 responses



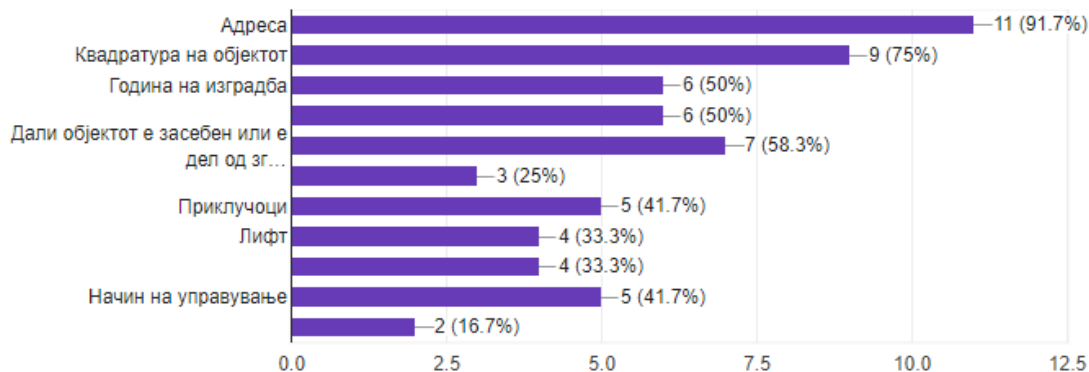
Извор: Авторот

Прегледот даден на Слика 4 укажува на најбараните податоци и информации поврзани со објектите за домување од страна на стејкхолдерите. Имено, потребата од податоците за самиот објект се најзастапени со 92,3%, потоа следуваат податоците за сопственикот на објектот за домување со 84,6%, и на крај се податоците за корисникот на објектот за домување кој е даден под закуп со 76,9%. Високите проценти на застапеност укажуваат на фактот дека скоро сите стејкхолдери имаат потреба од сите три видови на податоци и информации.

**Слика 4-а.** Приказ на потребните информации поврзани со самиот објект на домување

4.а) Кој вид на информации Ви се потребни за самиот објект (доколку на прашањето 4 го избравте овој одговор)?

12 responses



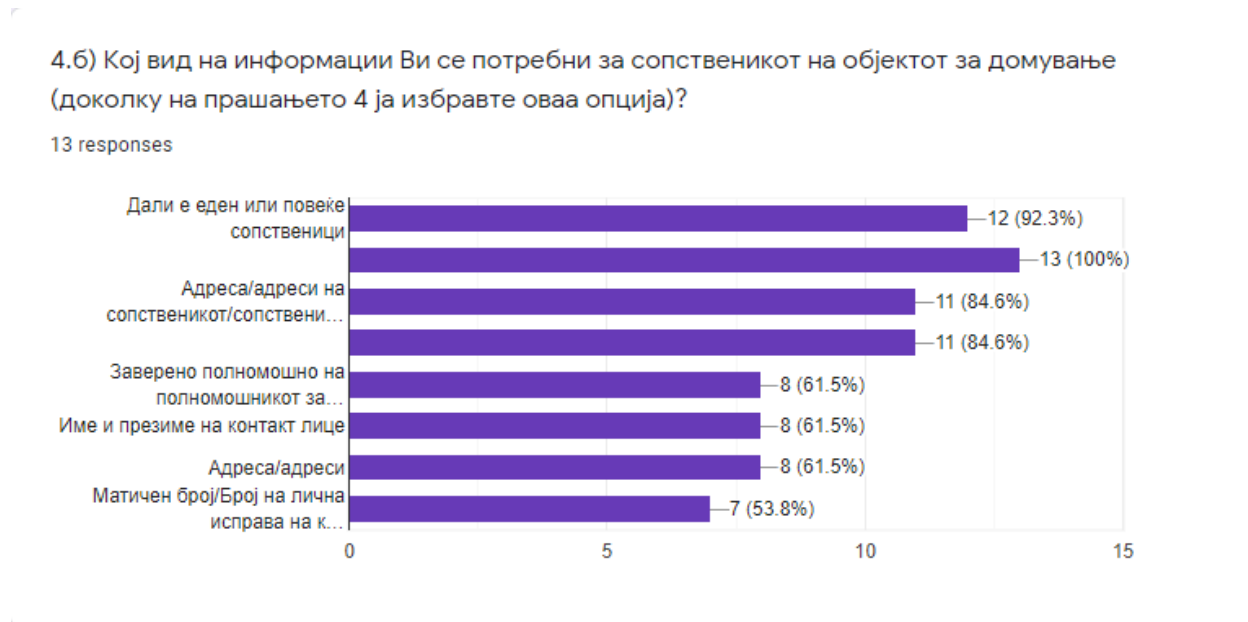
Извор: Авторот

На прашањето поврзано со потребните податоци за самиот објект за домување беа понудени 11 можности и дадена можност за допишување од страна на анкетираниот, доколку наведените можни одговори не го содржат одговорот кој му е потребен. Состојбата со потребата од овој вид податоци<sup>53</sup> дадена на Слика 4-а укажува на тоа дека адресата на објектот за домување застапена со 91,7% и квадратурата на објектот за домување застапена со 75% се најпотребни податоци за сите стејкхолдери. За годината на изградба на објектот за домување и видот на материјал од кој е изграден потреба искажале 50% од стејкхолдерите, додека податокот дали објектот е засебен или дел од зграда им е потребен на 58,3% од стејкхолдерите. За потребни податоци од енергетска ефикасност се изјасниле 25%. За потребата од податоци за начинот на управување и бројот на приклучоци кои ги има еден објект за домување се изјасниле 41,7% од стејкхолдерите, додека потребата за податоци за постоење на инсталиран лифт или пристап за лица со попреченост се изјасниле 1/3 од анкетираниите. Потребата за податоци поврзани со постоење проект за сеизмичка стабилност ја искажале 2 стејкхолдери или 16,7% од анкетираниите.

<sup>53</sup> Со оглед на ограниченоста на просторот во сликата 4-а некои називи на потребните податоци и информации не се во целост дадени, затоа упатувам на Прилог 1 каде Анкетниот прашалник е даден во целост.

Сликата 4-б дава преглед на податоците од кои имаат потреба стејкхолдерите, а кои се поврзани и се однесуваат на сопственикот на објектот за домување. На ова прашање се понудени 8 можни одговори и дадена е можност за допишување доколку наведените можни одговори не го содржат одговорот кој му е потребен на анкетираниот. Во овој блок на податоци за сопственикот прашањата се групирани во две подгрупи т.е како прво, за сопственикот/сопствениците или како второ, за контакт лице: полномошник за примање на писмена преписка.

**Слика 4-б.** Преглед на потребни податоци за сопственикот или контакт лице на објектот за домување



Извор: Авторот

Потребата од податоци за име и презиме на сопствениците стејкхолдерите ја потврделе со 100%, додека потребата од информација за тоа дали е еден или се повеќе сопственици е потврдена со 92,3%. Потребата од информација за адреса на објектот како и матичен број на сопственикот/сопствениците е застапена со 84,6%. Висок е процентот и на потребата од податоците од лична исправа на сопственикот (83%), додека со 61,5% е застапена потребата од информации за контакт лице, што исто така е доста висок процент.

Потребата од податоци за корисникот на објектот за домување доколку истиот е даден под закуп е проверена преку 5 понудени одговори и дадена можност за допишување доколку наведените можни одговори не го содржат одговорот кој му е потребен на анкетираниот. Состојбата со потребата од овој вид податоци е дадена на Слика 4-в.

**Слика 4-в.** Преглед на потребни податоци за објектот доколку истиот е даден под закуп



Извор: Авторот

Во врска со ова прашање ситуацијата со добиените одговори укажуваат на тоа дека сите стејкхолдери имаат потреба од најголем дел од поставените опции – податоци, со исклучок на последната опција која под друго ја има внесено еден субјект – Записникот за почетна состојба на денот на издавање под закуп. Информации од овој тип не се собираат и не се чуваат во ниту една институција во моментот што укажува на фактот колку многу корисни би биле овие информации доколку се сместени во централната база на податоци. На пример, овие информации би се користеле при судски спорови, но и при наплата (проверка) на данок од дополнителен доход, во интерес на општината.

Идејата во Анкетниот прашалник да има вака детален пристап кон податоци и информации е да се покаже колкаво би било значењето доколку се располага со исцрпна база на податоци и информации на едно место, при тоа имајќи предвид дека нивното

постоење во електронска форма ќе овозможи брзо, евтино и едноставно нивно споделување. Можноста за вкрстување на ваквите податоци, како и правење на анализи според потребите на стејкхолдерите, исто така беше земено во предвид при опфатот на толкав број податоци информации во Анкетниот прашалник.

Прашањето поставено под бр. 5 во АП е од особено значење за овој магистерски труд. Ова прашање се однесуваше на начинот на кој стејкхолдерите доаѓаат со потребните податоци за објектите за домување (за самиот објект, за сопственикот или за корисникот доколку објектот е даден под закуп). Како можни опции – одговор на ова прашање беше понудена опцијата дека сами ги собираат, а беше дадена и можноста да допишат доколку ги добиваат од некаде. Резултатите од одговорите на ова прашање се прикажани на Слика 5.

**Слика 5.** Приказ на начинот на добивање на податоците за објектите за домување



Извор: Авторот

Од приложениот приказ очигледно дека во две третини (66,7%) од стејкхолдерите сами ги собираат податоците и имаат сопствена база на податоци, додека еднаа третина или 33,3% од стејкхолдерите ги преземаат од друг извор податоците кои им се потребни при работењето, а се однесуваат на објектите за домување. Ваквата состојба на висок процент на стејкхолдери кои сами си ги собираат податоците зборува за постоењето на дуплирање во собирањето информации и податоци, а тоа укажува на високата цена (вработени и бази



на податоци) кои институциите, секоја за себе ги ангажираат, за да можат да ги формираат своите бази на податоци кои подоцна им служат во работењето.

Во рамките на ова прашање, дополнително, како подпрашање, анкетираниите стејкхолдери беа прашани за начинот на кој ги обезбедува податоците. На слика 5-а е даден приказот на одговорите.

**Слика 5-а.** Приказ на начинот на кој стејкхолдерите ги обезбедуваат податоците за објектите за домување

5.а) Ако на претходното прашање одговоривте дека ги преземате од други, Ве молам наведете од кој

6 responses

личен контакт, приложени договори

Агенција за катастар за недвижности

управители

од терен, лично од странките

доставени правни акти

странки

Извор: Авторот

Од приказот на Слика 5-а очигледно е дека секој од стејкхолдерите се снаоѓа на начин кој му е најдостапен и дека постои поширока лепеза на извори кои се користат за да се дојде до податоци и информации поврзани со објектите за домување. Воедно, ваквата состојба само го потврдува фактот дека големо олеснување би било доколку сите податоци се наоѓаат на едно место, во една база на податоци, во електронска форма, со што не би се губела енергија и време за барање на податоци од повеќе места - извори кои често може дури и да не се веродостојни.

Шестото, претпоследно прашање, поставено на анкетираниите субјекти – стејкхолдери во областа домување, се однесуваше на споделувањето на своите бази на податоци со други субјекти, кои имаат потреба од нив. Резултатите од одговорите на ова прашање се дадени во Слика 6.

**Слика 6.** Приказ на споделувањето на информации поврзани со објектите за домување



Извор: Авторот

Од приказот даден на Слика 6 очигледно е дека многу мал број субјекти (28,6%) не разменуваат информации додека останатите стејкхолдери (71,4%) разменуваат податоци и информации за објектите на домување. За жал, заради ограниченост на анкетниот прашалник, не постои можност да се прикаже кои од институциите не споделуваат информации, но од деталниот преглед на анкетните прашалници, се добива впечаток дека тоа се компаниите кои припаѓаат на приватниот сектор (на пр. нотарите). Одговор на прашањето за причините (кое не е поставено во Анкетниот прашалник) се претпоставува дека поврзано со природа на работа на овој стејкхолдер.

Во рамките на ова прашање, дополнително, како подпрашање (доколку анкетираниот одговорил позитивно) беше прашањето кому ги даваат ваквите податоци. На слика 6-а е даден приказот на одговорите.

**Слика 6-а.** Приказ на субјектите на кои стејкхолдерите им ги даваат информациите за објектите за домување

6.а) Ако одговоривте со ДА на претходното прашање, Ве молам наведете на која институција ги давате информациите поврзани со објектите за домување.

7 responses

општина
сод, управители на стамбени згради
Општината, Регистри
општина, суд, и др. физички и правни лица
општина, суд
јавен обвинител, МВР
општина, Нискоградба

Извор: Авторот

Од приказот даден на Слика 6-а очигледно е дека институциите од јавниот сектор се тие кои доминираат во размената. Општината и судот се двете институции кои за своите потреби се обраќаат до другите тејкхолдери во областа домување и бараат информации кои овие институции ги имаат во врска со објектите за домување. Ова зборува дека и досега, во услови кога нема централизирана евиденција на податоци и информации, стејкхолдерите, во интерес на работата, споделуваат информации и податоци за објектите за домување. Точно е дека во моментот ние немаме информација под кои услови и за која цена се реализира размената на податоците, но факт е дека тоа одзема време, со оглед на тоа што ваквата размена оди со официјално барање, по пошта, и потребно е разгледување и одобрување на секое барање посебно од овластените лица и менаџментот на стејкхолдерите.

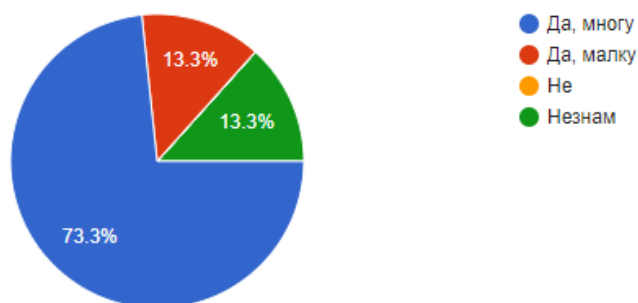
Анкетниот прашалник завршува со прашањето бр. 7 за ставот поврзан со постоење на институција која би ги собирала сите претходно наведени информации и би им ги давала

на субјектите на користење. Како понудени одговори на ова прашање беа дадени 4 опции и тоа: ДА, многу; ДА, малку; НЕ; и Незнам. Добиените резултати се дадени на Слика 7.

**Слика 7.** Приказ на искажаната потреба од постоење на КОД – централизирана, интегрирана и севкупна база на податоци за објектите за домување

7. Дали би имале корист од постоење на институција која би ги собирала сите овие информации и би ви ги ставала на користење, нешто како Катастар на објекти за домување.(појаснување до анкетираниот: ваквиот Катастар би ги имал собрано сите информации што и се потребни на институцијата и би ги давал на користење со што би заштедиле на време, пари, вработување на лица кои учествуваат во собирање на горенаведените информации, или дури и ќе придонесе за креирање на нови услуги за кои вие како институција ќе можете да наплаќате)

15 responses



Извор: Авторот

Приказот на Слика 7 укажува и го потврдува ставот кој е основа за оваа магистерска работа, дека анкетираниите субјекти стејкхолдери во област на домување дури во 93% имаат потреба од еден ваков вид на централизирање на податоците, на едно место, во една основна база на податоци кои би ги опслужувала и ажурирала субјектите навремено во врска со сите податоци за објектите за домување, во секој момент кога истите ќе настанат, и ќе им бидат на располагање на стејкхолдерите по електронски пат, по ниски трошоци и за многу кратко време.

#### **4.2.2. *Анализа на Етнографски искази***

Со цел согледување на актуелната состојба во областа домување која се однесува на начинот на собирање, обработка, чување, ажурирање и размена на податоци и информации, а со тоа и степенот на постигнат развој на е-Влада во оваа област, се увиде потреба од реализација на интервју со Овластениот инспектор за домување кој во методологијата е познат како метод на Етнографија.

Етнографијата опфати 9 прашања на кои се дадени опширни, квалитативни одговори. Временски, интервјуто се реализира во месец Март 2020 година. Пополнетиот прашалник на Структурираното интервју во целост е дадено во Прилог 2.

Одговорите од структурираното интервју даваат слика за актуелната состојба затекната во областа домување и претставуваат доконретизација на теоретскиот приказ на состојабата во областа домување Теоретскиот дел од овој магистерски труд, поточно во делот 2.1. Елаборирање на областа домување и делот 2.5.1. Употреба на ИКТ во областа домување.

Добиените податоци од Структурираното интервју со Овластениот инспектор за домување укажа дека покрај неговите права и должности како Овластен инспектор на општина Битола (Член 118 од Законот за домување) се состојат и во водење на Регистарот на станбени згради и станови и Регистарот на управители на станбени згради како дополнителни активности. Ваквите работни обврски се извршуваат во хартиена форма (претходно беше споменато дека законското решение не наложува електронска форма на водење на евиденција на предметите поврзани со домувањето). Ова значи дека нема електронски систем во кој се внесуваат податоци, што значи дека не е лесен начинот на кој тие податоци може да се користат, а уште повеќе да се прават анализи или да се даваат на користење на други институции.

Во 2014 година инспекцискиот надзор на станбени згради се соочил со над 800 отворени предмети. За голем дел од нив (околу 300 предмети) кои се однесувале за сопствениците на посебни делови кои не постапувале по решенијата на Овластениот инспектор за домување за определување на управител, биле поведени судски постапки во вонпарнична

постапка во Основниот суд во Битола. Во моментот повторно таа бројка е голема (околу 200 предмети), а за над 50 предмети сè уште се комплетираат податоците со целокупната документација за поведување на вонпарнична постапка. Собирањето на ваквите потребни податоци и информации се реализира во хартиена форма, одзема време и често за дел од предметите постои спреченост од поднесување на суд токму заради недостаток на податоци.

Како нова област, која претходно не била третирана (пред донесувањето на Законот за домување) и за која не постоела детална евиденција и база на податоци потребен бил надзор на над 1000 станбени згради (од подрумите до таванските простории), како и запознавање со овластените претставници на сопствениците на посебни делови што значело вложување на многу труд, извршување проверки до најгорниот спрат на секоја зграда, губење на многу време и средства за отпочнување на постапка против сопствениците на посебни делови за кои не постоела никаква евиденција: податоци за зградата, за сопствениците, корисниците, за управувањето со зградата, честите промени на управувањето со постојната зграда, и за меѓу периодот без управа на соодветната станбена зграда. Ваквите тешкотии се реалност и денес. Делумно проблемите се решени со поврзување на службата на Овластениот инспектор за домување со Одделението за прибирање на приходи-даночното одделение на Секторот за финансиски прашања на општината, каде што се води даночна евиденција и за сопствениците на посебни делови.

На барање на Овластениот инспектор за домување, податоците кои што се потребни за запишување во Регистарот на станбени згради и станови и Регистерот на управители на станови и стамбени гради, податоците во хартиена форма му се доставуваат од страна на управителот, заедницата на сопственици и сопствениците на посебните делови.

Во текот на работењето, особено при комплетирањето на документацијата поврзана со предметите, пред истите да се дадат на суд, Овластениот инспектор за домување остварува соработка со други институции. Од аспект на инспекцискиот надзор, за поведување и водење на управна постапка неопходни се податоци за субјектот-физичко или правно лице сопственик или закупец на посебен дел од станбен објект, против кое се

поведува постапка, како и сите останати податоци кои се однесуваат на самиот објект за домување. Моменталната ситуација во врска со ваквите неопходни податоци за поведување на постапките е таква што како Овластен инспектор за домување на единицата за локална самоуправа нема своја евиденција на податоци за наведените лица. Оттука, за прибавување на лични податоци на физички и правни лица се обраќа за правна помош до различни органи со јавно овластување и тоа: Министерството за внатрешни работи на Република Северна Македонија, Министерството за финансии, Централниот регистар на Република Северна Македонија, Агенцијата за катастар на недвижности, општинскиот даночен орган, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (поранешен СИЗ за становање) и други органи. На официјално-службено доставеното барање до горенаведените институции, тие доставуваат известување во хартиена форма. Соработката е оценета како взаемна, затоа што по потреба и Овластениот инспектор за домување, во хартиена форма на наведените субјекти им доставува податоци и информации со кои тој располага во рамките на регистрите кои ги води.

Во одговорот кој е даден од Овластениот инспектор за домување очигледно е дека голем број од институциите или странките кои се обраќаат бараат збирни податоци или податоци кои произлегуваат од веќе направена анализа. Така, во продолжение се дадени следните примери во кои е експлицитно наведена причината поради која Овластениот инспектор за домување контактира одредена институција по службен пат барајќи информација:

- Даночно одделение на општината заради добивање податоци за даночните обврзници-сопственици или закупци на посебни делови;
- Централниот регистар на РСМ заради добивање известување дали сопствениците на посебни делови регистрирале заедница на сопственици;
- МВР на СВР Битола за добивање извештај за одредени сопственици на посебни делови или закупци кои што не сакаат да се легитимираат или не отвораат врата со цел да извршам инспекциски надзор во станот;
- Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (поранешен СИЗ за становање) со барање за

добивање на податоци за одредени лица кои што се во социјален ризик кои што се јавуваат како закупци на стан, во којшто е настаната материјална штета од неисправен канализационен или водоводен прилучок, поради што последиците од штетата се јавуваат и во други станови, во приватна сопственост;

- АКН заради законската потреба од доставување на податоци, за регистрираните станбени згради;

Од друга страна, институции кои го контактира Овластениот инспектор за домување заради своите потреби се:

- Основниот суд во Битола кој при судењето наложува Овластениот инспектор за домување да достави дополнителни податоци за околноста дали во меѓувреме станарите си определиле управител, дали одредени станари се иселиле од станот, дали се во странство, дали некои физички лица се починати бидејќи против истите судот ја запира постапката;
- невладини организации кои што се занимаваат со областа на домување, како и Регулаторна комисија за домување на РСМ со барање да им се достават податоци за бројот на станбени згради и за нивните карактеристики.
- со управителите на станбени згради и со претседателите на станбени згради постои континуирана комуникација за размена на податоци за сопствениците на посебни делови и за станбените згради.

Како недостатоци кои се евидентни во досегашното работење во областа на домувањето Овластениот инспектор за домување ги наведе:

- непостоењето електронска поврзаност меѓу Овластениот инспектор за домување со горе наведените државни органи за размена на податоци за сопствениците на посебни делови, за закупците и за станбените згради;
- непостоењето единствена електронска база на податоци за сопствениците на посебни делови, за закупците и за станбените згради и
- непостоењето електронски систем за водење на Регистарот на станбени згради и станови и на Регистарот на управители на станбени згради.



Како можни решенија за надминување на посочените проблеми и недостатоци беше посочено на:

- утврдување на потреба од страна на Парламентот за измени во Законот за домување со внесување на одредби за електронски систем за водење на Регистарот на станбени згради и станови и на Регистарот на управители на станбени згради и
- електронско поврзување на државните органи и единиците на локалната власт во размената на податоци од областа на домувањето, во рамките на е-Влада.

### **4.3. Креирање на моделот за Катастар на објекти за домување**

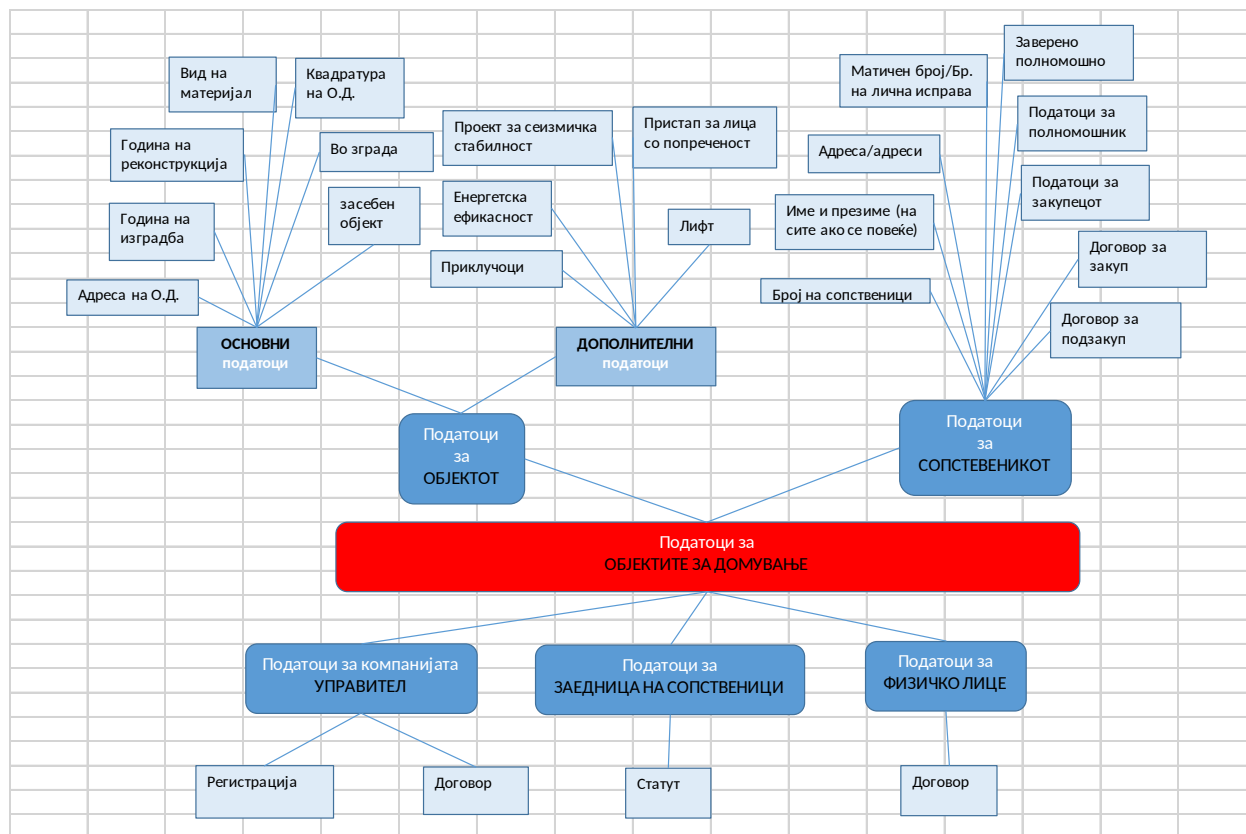
Фазата на предистражување која беше направена и од која како резултат произлезе мапирањето на стејкхолдерите и нивната потреба од информации и податоци за објектите за домување, од една страна, и фазата на истражување реализирана преку спроведување на Анкетниот прашалник и Структурираното интервју, и направената анализа на добиените податоци, од друга страна, беа доволна основа за да се креира моделот за заедничка, централнизирана база на податоци која би служела за собирање, чување, обработка, ажурирање и споделување на информации по електронски пат за објектите за домување. Во продолжение е даден детално разработен предлог–моделот за Катастар на објекти за домување – КОД. Но, пред тоа, а со цел да се согледа разликата меѓу постоечката ситуација на протокот на информации и онаа која како модел на КОД се нуди во рамките на овој магистерски труд, ќе биде даден и актуелниот модел на проток на информации, гледан низ призмата на Овластениот инспектор за домување.

#### ***4.3.1. Опис на моделот – моментална состојба***

Од претходно изнесеното се заклучи дека моменталната ситуација во врска со неопходните податоци за поведување на постапките пред Основниот суд за предмети поврзани со објектите за домување е таква што Овластениот инспектор за домување на единицата за локална самоуправа (општина Битола во овој случај) нема целосна евиденција на податоци за објектите за домување. На Слика 8 се претставени податоците

кои во различни ситуации и спорови му се потребни на Овластениот инспектор за домување.

**Слика 8.** Приказ на податоците и информациите поврзани со објектите за домување потребни на Овластениот инспектор за домување од различни стејкхолдери

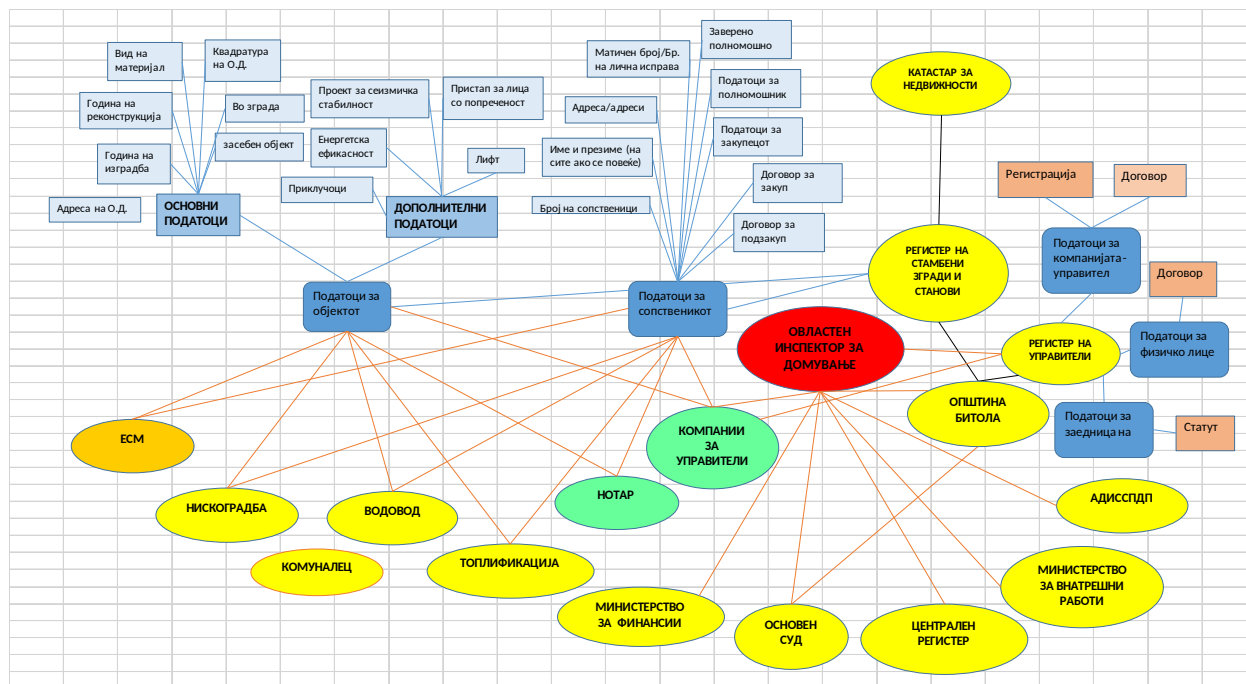


Извор: Авторот

Иако од неодамна, согласно законската регулатива, Овластениот инспектор за домување го води Регистерот за стамбени згради и станови, за потребите на поведување постапки против прекршители за Законот за домување и нивно поднесување на суд, за потребните податоци и информации, Овластениот инспектор за домување се обраќа до различни иматели на вакви податоци (лоцирани како стејкхолдери во претходниот текст) и тоа: Министерството за внатрешни работи на Република Северна Македонија, Министерството за финансии, Централниот регистар на Република Северна Македонија, Агенцијата за катастар на недвижности, општинскиот даночен орган, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката

(поранешен СИЗ за становање). На Слика 9 е даден приказ на стејкхолдерите и видовите податоци кои тие ги обезбедуваат за потребите на Овластениот инспектор за домување.

**Слика 9.** Приказ на моменталната состојба во врска со собирање на информации и податоци поврзани со објектите за домување од страна на стејкхолдерите



Извор: Авторот

На сликата податоците се прикажани во правоаголна форма и плава боја, стејкхолдерите од јавен сектор - институциите се прикажани во тркалезна форма и жолта боја, стејкхолдерите од приватен сектор – компаниите се прикажани во тркалезна форма и зелена боја, додека Овластениот инспектор за домување кој има централна улога е прикажан во тркалезна форма и со црвена боја. На ваков начин добиена е голема прегледност на една доста комплексен и сложен приказ на состојбата која детално е опишана во претходниот текст, во рамките на овој магистерски труд.

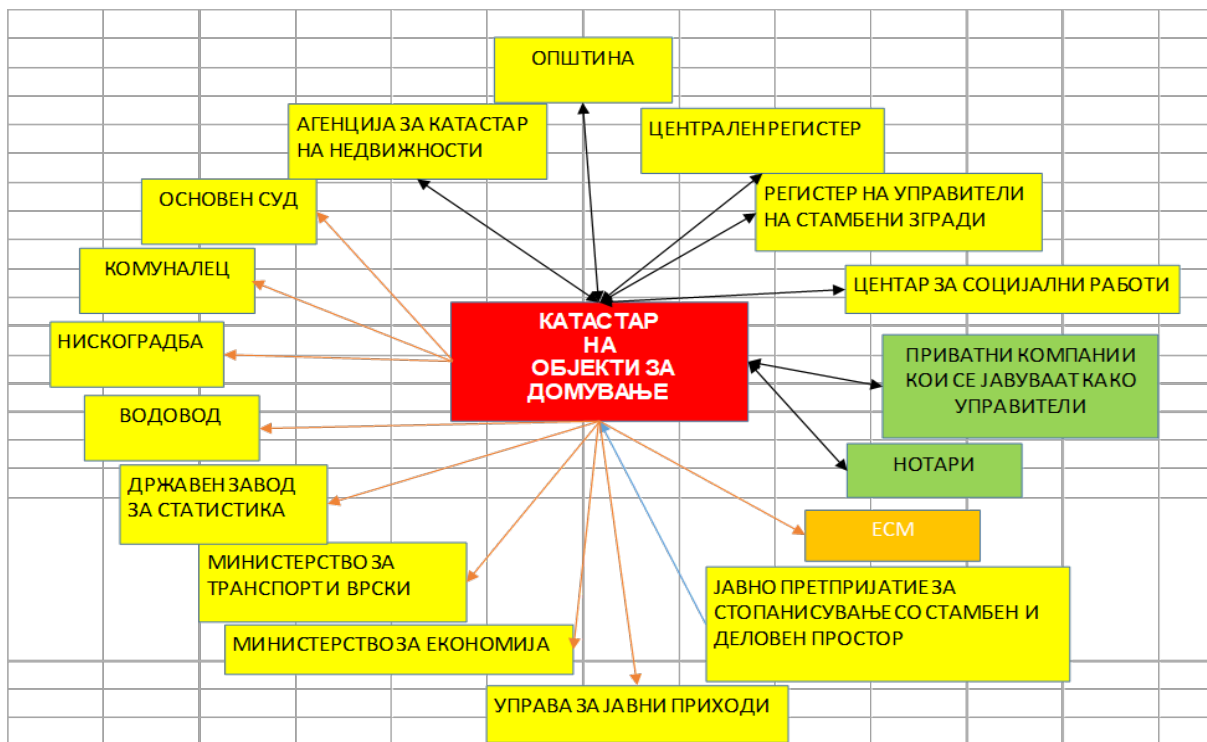
#### 4.3.2. Дијаграм на моделот за Катастар за објекти за домување

Врз основа на мапираните стејкхолдери во областа на домување дадени во Табела 1 и спроведениот Анкетен прашалник и изработените прикази на податоците и информациите

поврзани со објектите за домување и стејкхолдерите кои имаат потреба од нив (Слика 8 и Слика 9) изработен е графички приказ на моделот кој би го имала новата институција во јавниот сектор – Катастар на објекти за домување (КОД) прикажан на Слика 10 која ги инкорпорира и протокот на податоци и информации.

Со оглед на тоа што станува збор за размена на податоци и информации, а нивниот проток (како и на претходните две слики, Слика 8 и Слика 9) е прикажан со линија која ги поврзува стејкхолдерите, и овде, на Слика 10 поврзувањето е прикажан на таквиот проток. Ваквиот проток на податоци и информации, независно од начинот на реализација (во хартија или електронски) се нарекува информациски систем. Имајќи предвид дека идејата која е застапувана во генералната хипотеза на овој магистерски труд е дека треба да постои централизирана база на податоци, која со оглед на постоењето на ИКТ и можностите кои ги дава би требало да е електронска, на Слика 10 е даден приказ на новиот, предлог-информациски систем во областа на домување.

**Слика 10.** Приказ на предлог моделот за Катастар на објекти за домување (КОД)



Извор: Авторот

И на оваа слика заради поголема визуелна прегледност, при претставувањето на стејкхолдерите се користени различни бои и тоа:

- а) при приказот на различниот тип на институции според нивната припадност по сектори (со жолта боја се обележани институциите од јавен сектор, со зелена боја се обележани компаниите од бизнис секторот, додека новата институција од јавен сектор – Катастарот на објекти за домување е обележан со црвена боја и се наоѓа во центарот на сликата);
- б) при приказот на релациите помеѓу институциите/компаниите и КОД (црно-обоените линии кои имаат стрелки во двете насоки покажуваат двонасочна размена на информации и доставување на податоци до КОД и користење на информации од КОД, плаво обоените стрелки покажуваат податоци и информации кои КОД ги прибира од институциите, додека портокалово обоените стрелки во насока од КОД кон институцијата/компанијата покажува опслужување на институцијата/компанијата со информации од страна на КОД);
- в) при приказот на поврзаноста се користат 2 видови на врски – комуникација (еднонасочна и двонасочна) и во нивни рамки 3 видови на поврзаност и тоа:
  - кон КОД што би значело опслужување на КОД со податоци и информации
  - од КОД кон субјектот што би значело побарување на информации и податоци за сопствените потреби на субјектот – користење на податоци
  - од и кон КОД – и опслужување, но и користење/побарување на информации за објектите за домување од КОД.

Со други зборови, поедноставено, КОД би можел да се прикажи како его-мрежа, во која КОД ја има централната улога на прибирање, чување и обработка на податоци и информации за објектите за домување, и како нова дополнителна активност би и била правење на различни видови анализи за потребите на стејкхолдерите.

Ваквиот приказ даден на Сликата 10 во суштина претставува едноставен приказ на информацискиот систем кој би постоел во Катастарот на објекти за домување. Начинот на поврзување на субјектите, кои апликации ќе се користат, какви бази на податоци ќе се користат од технички аспект, начинот на побарување и опслужување со податоци и информации не се тема на обработка на овој магистерски труд и затоа постои оградување од нивно разработување и деталзирање.

Со оглед на фактот што општината е надлежна за областа на домувањето, а и двата регистри се наоѓаат во нејзини ингеренции, како и Овластениот инспекциски надзор кој како дополнителна обврска ги води истите, а во рамките на општината се наоѓа и финансиското водење на наплатата на данок од имот, многу извесно е дека за почеток КОД треба да се наоѓа во ингеренции на општината, но не е исклучено истиот да биде формиран како независна институција од јавен карактер.

## 5. ЗАКЛУЧОК

Како резултат на спроведеното истражување, направената анализа и креираниот предлог модел за КОД произлегоа поголем број заклучоци и предлози за идни истражувања, кои ќе бидат дадени во продолжение на овој дел од магистерскиот труд.

### 5.1. Заклучни согледувања во поглед на хипотетската рамка

Резултатите од спроведеното примарно и секундарно истражување, покрај креираниот модел на Катастар за објекти за домување, кој претходно е прикажан, покажаа дека во целост се потврдува генералната хипотеза зададена во овој магистерски труд дека „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за поефективно и поефикасно работење на Инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во областа на домувањето“. До овој заклучок се дојде преку докажување на трите посебни хипотези, и тоа:

Посебната хипотеза 1 која гласеше: „Во областа за домување, а за потребите на инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во оваа област, не располага со единствена евиденција на сите податоци и информации поврзани со објектите за домување, со што би се скратиле долгите и сложени административни процедури за ниво добивање и успешно извршување на задачите“ се докажа преку потврдувањето на трите посебни хипотези, и тоа:

- Анализата на добиените одговори на прашањето 7 од Анкетниот прашалник покажа дека сите стејкхолдери, вклучувајќи го и инспекцискиот надзор во областа на домувањето имаат потреба од сеопфатна евиденција на објектите за домување со што се потврди поединечната хипотеза 1.1.
- Анализата на етнографските искази покажа дека во областа на домувањето не се располага со воспоставен електронски систем со информации поврзани со објектите за домување, имајќи го тука предвид начинот на функционирање на

Регистерот на станови и станбени згради, со што се потврди поединечната хипотеза 1.2.

- Анализата на етнографските искази покажа дека заради непостоење на сеопфатна и пред сè електронска евиденција на објектите за домување, начинот на добивање на податоци и информации за потребите на инспекцијата при водењето на спорните предмети е оневозможен затоа што се соочуваат со долги и сложени административни процедури за обезбедување информации и голем број предмети остануваат нерешени или дури и неподнесени пред Основниот суд. Со ова се потврди поединечната хипотеза 1.3.

Посебната хипотеза 2 која гласеше: „Воспоставувањето на електронска, сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги интегрира постојните поединечни бази на податоци кои постојат по стејхолдерите и ќе овозможи: брзо, едноставно и евтино собирање, чување и користење на податоците и информациите на едно место, со што ќе се избегнат постојните дуплирања на податоците кои се чуваат во различните бази на податоци кај секој од стејхолдерите поединечно, а ќе создаде и услови за правење на анализи според потребите на стејхолдерите кои досега не се правеле затоа што немало услови за тоа или имале висока цена на чинење“, се потврди во целост. Потврдувањето на истата се реализира преку потврдувањето на следните поединечни хипотези, и тоа:

- Анализата на прашањето 7 во Анкетниот прашалник потврди дека сеопфатна евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе придонесе за брзо, едноставно и евтино користење на информациите и податоците, со што се потврди поединечната хипотеза 2.1.
- Анализата на прашањата 5, 6 и 7 во Анкетниот прашалник потврдија дека сеопфатната евиденција на објектите за домување формирана и одржувана со помош на новите ИКТ ќе отвори можност за анализи на податоците според потребите на стејхолдерите, со што се потврди поединечната хипотеза 2.2.



- Анализата на прашањето 6 во Анкетниот прашалник потврди дека собирањето и вкрстувањето на податоци за објектите за домување на атејкхолдерите им одзема многу време и има висока цена на чинење, со што се потврди поединечната хипотеза 2.3.

Посебната хипотеза 3 која гласеше: „Креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување преку креирање на електронска база на податоци на објектите за домување ќе ги мапира стејкхолдерите во областа, ќе укажи на преклопувањето на податоците и вкрстувањето на истите, ќе придонесе за укажување на потребата од реформа на административните процедури, како и собирање на нови видови податоци кои досега не биле предмет на евиденција, а сега има потреба од нив“, се потврди преку потврдувањето на посебните хипотези поврзани со оваа поединечна хипотеза, и тоа:

1. Анализата на прашањето 1 од Анкетниот прашалник покажа дека постојат голем број стејкхолдери во областа на домувањето кои за своја потреба имаат сопствена евиденција на податоци и информации поврзани со објектите на домувањесо што се потврди поединечната хипотеза 3.1.
2. Шематскиот приказ на предлог моделот за Катастар на објекти за домување ја потврди поединечната хипотеза 3.2 дека креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги мапира можните стејкхолдери во областа.
3. Шематскиот приказ на предлог моделот за Катастар на објекти за домување ја потврди поединечната хипотеза 3.3 дека креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе ги воочи вкрстувањата, но и преклопувањата на податоците и информациите поврзани со објектите за домување.

4. Шематскиот приказ на предлог моделот за Катастар на објекти за домување ја потврди поединечната хипотеза 3.4 и покажа каде има можност за скратување или промена на административните процедури при собирање, евиденција, чување и издавање на податоците и информациите за објектите за домување со што се потврди дека креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за реформа со административните процедури поврзани со собирањето, обработката, чувањето и анализата на податоците и информациите за објектите на домување.
  
5. Анализата на прашањето 3 од Анкетниот прашалник покажа дека постои потреба за определен број на податоци и информации поврзани со објектите за домување за кои сèуште нема воспоставен систематизиран начин на собирање и чување, со што се потврди поединечната хипотеза 3.5.

На ваков начин, со потврдување на сите поставени посебни и поединечни хипотези, се потврдува и главната хипотеза од која се појде при креирањето на овој магистерски труд е дека креирањето на модел за сеопфатна евиденција на објектите за домување ќе придонесе за поефективно и поефикасно работење на Инспекцискиот надзор и стејкхолдерите во областа на домувањето.

## **5.2. Заклучни согледувања во поглед на предностите од креирање на КОД**

Креираните прикази на постоечкиот и предлог-моделот за информациски систем во областа на домување придонесе за следните заклучоци кои одат во прилог на креирањето Катастар на објекти за домување, и тоа:

1. ќе ги обедини стејкхолдерите во областа на домување;

2. ќе се избегне дуплирање во собирањето на податоците и информациите, така што стејкхолдерите ќе имаат заштеда во ресурси во поглед на собирањето на податоците и информациите;
3. ќе се воспостават нови административни процедури, според кои податоците и информациите прво ќе се доставуваат прво во КОД, по електронски пат, во најкраток рок откако ќе се изгради објектот за домување, и секоја промена во врска со било кој податок ќе доаѓа во КОД, така да постојано ќе има ажурирање на базата на податоци;
4. КОД во најкратко време, автоматски (така би бил подесен системот) би ги доставувал информациите до сите стејкхолдери со што би се постигнало постојано ажурирање на податоците за објектите за домување во најкраток рок откако ќе настане било која промена;
5. подобра координација со Агенцијата за катастар за недвижности по електронски пат, и при тоа вкрстување на податоците и можности за проверка доколку постои било каков вид отстапување во податоците;
6. со тоа што податоците и информациите би биле на едно место и во електронска форма, со можностите кои ги даваат ИКТ би се овозможиле анализи кои досега не постоеле или немало можност да се направат; според потребите на стејкхолдерите или други институции кои можеби сега не се споменати или лоцирани како такви (на пример: Службата за противпожарна заштита би ги користела податоците за материјалот на градбата и годината на старост на зградата и бројот на катови за да знае при евентуални интервенции како да постапи);
7. правењето на анализи кои досега не се направени, и добиените заклучоци од тие анализи би можеле да водат кон иницирање на одредени законски решенија

во правец на подобрување на состојбите на објектите за домување, а со тоа и на подигнување на квалитет на живот на граѓаните;

8. КОД би придонесол за зголемување на бројот на позитивно решени судски случаи покренати од Овластениот инспектор за домување;
9. КОД би бил како институција одржлива затоа што за услугите би се наплаќало по примерот на функционирање на Централниот регистер на РСМ.

Добиените 9 заклучоци поврзани со предлогот за воспоставување на КОД се во правец на постигнување на десетиот заклучок, а тоа е дека:

10. КОД би бил во правец на развој на е-Влада во кој граѓанинот е во „центарот на вниманието“. Со реализацијата на КОД всушност би се постигнал развој на G2G компонентата од е-Влада што значи поврзување на институциите во јавниот сектор и размена на информации по електронски пат помеѓу нив, како и користење на заеднички бази на податоци. Реформата што би се постигнала со воспоставувањето на КОД, што пред се налага промена на административните постапки, исто така само ја потврдува заложбата во правец на воспоставување на е-Влада во делот на домувањето.

На овој начин од сите аспекти се потврдува поставената хипотеза и целосно се потврдува оправданоста на формирање на Катастар на објекти за домување, како предлог-модел кој е разработен во рамките на овој магистерски труд.

### **5.3. Предлози за идни истражувања**

Истражувањето спроведено за потребите на овој магистерски труд има голем број на ограничувања, кои пред сè се од материјален, но и од временски карактер. Оттука, потенцирам дека на ова истражување може да се гледа како на почеток на едно поголемо и потемелно истражување кое може да се направи во иднина.

Добиените резултати во текот на истражувањето ја потврдија потребата од интегрирана база на податоци за објектите за домување, но воедно отворија голем број прашања кои може да бидат тема на идни истражувања, и тоа:

- Да се постави концептуална рамка за развивање на Информациски систем на Катастар на објекти за домување (ИСКОД) од технички аспект, како follow up на овој магистерски труд во кој со истражувањето во целост е реализирана првата фаза на развој на информациски систем – фазата на анализа, каде сите потребни податоци ќе се чуваат на едно место во локална база на податоци;
- Да се истражи и да се дадат предлог решенија за правната изведба на институција од јавен карактер;
- Да се истражи и да се согледаат кои сè можности еден ваков регистер ќе отвори во поглед на анализите кои можат да произлезат од вкрстувањето на податоците од различните стејкхолдери; како тие анализи да се користат; и кое би било влијанието на ваквите анализи врз идното креирање на политики во областа домување.

Во делот на теоретските истражувања исто така воочен е недостаток кој се однесува на најдените и обработени научни трудови во оваа област. Заклучокот е дека со оглед на ограничувањата во достап на Базите на податоци од конференции и публикации, наидовме на многу мал број трудови кои конкретно ја третираат оваа проблематика, што пак не беше проблем со генералната област – домување, но од аспект на згрижување на лица, подигнување на квалитетот на живот, згрижување на исселени лица и сл. што не е тема која е блиска со оваа која се обработува во овој труд. Оттука, предлогот е во иднина да се направи потемелно истражување на теоријата (State-of-the-art) кое можеби би дало конкретни насоки за идно дообработување на започната тема со можност истото да понуди дури и подобро решение за КОД, или пак да го надогради истиот.

## 6. КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА

### *Научни трудови*

- Bogdanoska Jovanovska, M., Petrevska Nechkoska, R. and Mehmedali, A. (2019). Model for Cadaster of Housing Facilities as G2G Solution for Better e-Government. 5th International Scientific Conference LIMEN 2019. December 12, 2019. Graz, Austria. (труд прифатен за објава во conference proceedings)
- Bogdanoska Jovanovska, M. (2016). Demarcation of the Field of e-Government Assessment. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 2016: Issue No. 48 E/June, pp. 19-36. Review with Impact factor: 0,271. <http://rtsa.ro/tras/index.php/tras/article/view/481>
- Petrevska Nechkoska, R. (2019). *Tactical management in complexity: managerial and informational aspects*. Springer International Publishing. ISSN 1431-1941. Retrieved from <https://www.springer.com/gp/book/9783030228033>
- Bogdanoska Jovanovska, M. (2012). *Evaluating e-Government through Analysis of Inter-Organizational Networks in Public Administration*. Faculty of Administration, University of Ljubljana, Slovenia. Докторска дисертација.
- Klischewski, R. (2004) Information Integration or Process Integration? How to Achieve Interoperability in Administration. Lecture Notes in Computer Science, Volume 3183/2004, 57-65, DOI: 10.1007/978-3-540-30078-6\_10
- Kunstelj, M. and Vintar, M. (2004). Evaluating the progress of e-government development. *Information Polity* 9, IOS Press (2004), pp. 131–148.
- Millard, J., Iversen, S., Kubicek, H., Westholm, H. and Cimander, R., ‘Reorganisation of Government Back-offices for Better Electronic Public Services – European Good Practices (Back-office Re-organization)’, *Final report to the European Commission*, January 2004, vol. 1: Main report, Danish Technological Institute and Institut für Informations management GmbH, University of Bremen, 2004.
- Pardo, T., A. Cresswell, S. Dawes, and G. Burke. (2004). Modeling the Social & Technical Processes of Interorganizational Information Integration. Proceedings *HICSS-37*. IEEE.

- Bogdanoska Jovanovska, M., Petrevska Nechkoska, R., and Mehmedali, A. (2019). Model for Cadaster of Housing Facilities as G2G Solution for Better e-Government, LIMEN Conference, Grac, Austria.
- Chourabi, H., & Mellouli, S. (2011). E-government: Integrated services framework. In Proceedings of the 12th Annual International Conference on Digital Government Research, June 12–15, 2011, College Park, MD, USA, pp. 36–44.
- Heeks, R., & Bailur, S. (2007). Analysing E-Government Research: Perspectives, Philosophies, Theories, Methods and Practice. *Government Information Quarterly*, 24(2), 243–265.
- Matavire, R., Chigona, W., Roode, D., Sewchurran, E., Davids, Z., Mukudu, A., & Boamah-Abu, C. (2010). Challenges of e-Government project implementation in a South African context. *The Electronic Journal Information Systems Evaluation*, 13(2), 153–164.
- Mosud Y. Olumoye Irene Govender. 2017. An empirical investigation of factors influencing integrated e-Government implementation in Nigeria: A case of housing and urban development agency. *EJISDC*. Volume 84, Issue 1. <https://doi.org/10.1002/isd2.12012>
- Terminski, Bogumil (2011). "The right to adequate housing in international human rights law: Polish transformation experiences" (PDF). *Revista Latinoamericana de Derechos Humanos*. 22 (2): 219–241. ISSN 1659-4304. Retrieved December 20, 2014.
- Универзалната декларација за човекови права усвоена и прокламирана од Генералното собрание на обединетите нации со резолуција 217 А (III) од 10 декември, 1948 година (<https://www.uradni-list.si/glasilo-Uradni-List-rs/vsebina?Urlurid=20033312>; Uradni List Republike Slovenije številka 69 Uradni List RS, št 69/2003 2 dne 16.7.2003 - Stanovanjski Zakon (S2-1)
- Edgar, Bill; Doherty, Joe; Meert, Henk (2002). Access to housing: homelessness and vulnerability in Europe. The Policy Press. p. 17. ISBN 978-1-86134-482-3.
- The right to adequate housing (Art.11 (1)). CESCR General comment 4 - see para. 8
- ACHR decision in case SERAC v. Nigeria - see para. 60 (p. 25) Archived 2012-06-05 at WebCite
- Ranasinghe, WC and Hemakumara, GPTS(2018), Spatial modelling of the householders' perception and assessment of the potentiality to improve the urban green coverage in residential areas: A case study from Issadeen Town Matara, Sri Lanka, *Ruhuna Journal of Science*, Vol 9(1); <http://rjs.ruh.ac.lk/index.php/rjs/article/view/174>
- Gwendolyn Wright, *Building the Dream: A Social History of Housing in America* (MIT press, 1983)
- Oxford English Dictionary (3rd ed.). Oxford University Press. September 2005.
- Хрватско здружение на станари и сосопственици на згради, [www.udruga-stanara.hr](http://www.udruga-stanara.hr). М.В. 178474
- Регулаторна Комисија за домување. 2018. Извештај за работата на регулаторната комисија за домување за периодот од 01 јануари до 30 јуни 2018. Скопје.

Бариќ, М. и Небиу, Б. 2015. Прирачник за управување со колективни стамбени згради. Проект на УСАИД и Хабитат Македонија. Аркус дизајн, Скопје

### ***Закони, правилници и уредби***

Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36 и 54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015 и бр.31/2016)

Закон за сопственост и други стварни права, („Службен весник на Република Македонија“ број 18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010);

Закон за катастар на недвижности, („Службен весник на Република Македонија“ број 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и 124/19);

Закон за облигационите односи, („Службен весник на Република Македонија“ број 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008 81/2009 и 161/2009);

Закон за сметководство на непрофитните организации, („Службен весник на Република Македонија“ број 24/2003 и 17/2011);

Закон за техничката инспекција, („Службен весник на Република Македонија“ број 88/2008, 119/10, 36/11, 136/11 и 164/2013);

Закон за пожарникарство, („Службен весник на Република Македонија“ број 67/2004, 81/2007 и 55/2013); и

Закон за заштита на личните податоци, („Службен весник на Република Македонија“ број 7/05, 103/08, 124/10 и 135/11).

Закон за катастар на недвижности ("Службен весник на РМ" бр. 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015 и 192/2015)

Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016)

Законот за локалната самоуправа („Службен весник на РМ“ бр.5/2002 г.)

Закон за општа управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 година.

Закон за данок на имот, „Службен весник на Република Македонија“ број 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/11, 53/11, 84/12, 188/13, 154/15, 192/15 и 23/2016

Законот за снабдување со вода за пиење и одведување на урбани отпадни води („Службен весник на Република Македонија“ бр. 68/2004, 28/2006, 103/2008, 17/2011, 54/2011, 163/2013, 10/2015, 147/2015 и 31/2016)

Законот за комуналните дејности, „Службен весник на Република Македонија“ бр.95/2012, 163/2013, 42/2014, 44/2015, 147/2015 и 31/2016 г.



Законот за општата управна постапка, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 124 од 2015 г.

Закон за енергетика, („Службен весник на Република Македонија“ бр.16/2011, 136/11, 79/13, 164/13, 41/14, 151/14, 33/15, 192/15, 215/15, 6/16, 53/16, 189/2016, 96/2018 и 96/2019)

Законот за социјална заштита, „Службен весник на Република Македонија“ бр.79/09, 36/11, 51/11, 166/12, 15/13, 79/13, 164/13, 187/13, 38/14, 44/14, 16/14, 180/14, 33/15, 172/15, 104/15, 150/15, 173/15, 192/15, 30/16, 163/17 и 51/18 г.

Централен регистар на РСМ, „Службен весник на Република Македонија“ број 50/01, 49/03, 109/05, 88/08, 35/11, 43/14, 199/14, 97/15 и 153/15

Закон за управата за јавни приходи („Службен весник на РМ“ бр. 43/14, 61/15, 27/2016, 35/2018, 83/2018 и 7/2019 година)

Законот за државната статистика, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 54/1997, 21/2007, 51/2011, 104/2013, 42/2014, 192/2015, 27/16, 83/18 и 220/18 г.

Закон за енергетска ефикасност, „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32/2020 г.

Закон за нотаријатот („Службен весник на РМ“ бр.72/16 и 172/16), Одлука на Уставен суд У.бр.129/16 од 24 јануари 2018 година („Службен весник на РМ“ бр.25/18)

Закон за адвокатурата („Службен весник на Република Македонија“ број 59/2002, 60/2006, 29/2007, 106/2008, 135/11, 113/12 и 148/2015)

Stanovanjski zakon (S2-1), Uradni List Republike Slovenije številka 69 Uradni List RS, št 69/2003 2 dne 16.7.2003  
[www.uradni-list.si/glasilo-Uradni-List-rs/vsebina?Urlurid=20033312](http://www.uradni-list.si/glasilo-Uradni-List-rs/vsebina?Urlurid=20033312)

Правилник за енергетски карактеристики на зградите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 94/2013.

Правилник за енергетски карактеристики на зградите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 94/2013.

Правилник за формата и содржината на легитимацијата на инспекторите за домување, начинот на нејзино издавање и одземање („Службен весник на РМ“ бр.27/2010)

Правилник за нормите и стандардите за домување во стамбените згради („Службен весник на РМ“ бр.27/2010)

Правилник за формата, содржината и начинот на водење на Регистарот на станбени згради и станови и Регистарот на Управители на стамбени згради („Службен весник на РМ“ бр.27/2010)

Правилник за височината на износот за посебните делови во резервниот фонд, најниска вредност на истиот, 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, („Службен весник на Република Македонија“ број 36/2011);

Правилник за начинот на издавање, продолжување и одземање на лиценцата, формата и содржината на образецот на барањето за издавање на лиценцата, како и формата и содржината на образецот на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 140/2014).

Pravilnik o sadrzini registra i dokumentaciji potrebnoj za registraciju i evidenciju podataka o stambenim zajednicama, kao i nacinu podnosenja podataka i dokumenata. ("Sl. glasnik RS", br. 49/2017)

Уредба за дополнување на Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на височината на закупнината, височината 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,( „Службен весник на Република Македонија“ број 151/2011);

Уредбата за одржување на згради „Службени лист Републике Хрватске“ бр. 64/1997 г

Уредба за критериуми и методологија за категоризација на становите и станбените згради, („Службен весник на Република Македонија“ број 58/2010);

### ***Интернет извори/веб страници***

<http://domuvanje.org.mk>

<http://www.rkd.gov.mk/>

[www.iusinfo.hr/dailycontent/Topical.aspx?id=20579](http://www.iusinfo.hr/dailycontent/Topical.aspx?id=20579)

## **7. ПРИЛОЗИ**

### **7.1. Анкетен прашалник**

### **7.2. Етнографски изјави**



## ПРАШАЛНИК

Почитувани,

Студент сум на втор циклус на студии по Јавна администрација на Факултетот за информатички и комуникациски технологии – Битола, при државниот универзитет „Св. Климент Охридски“ во Битола.

За потребите на изработка на магистерски труд Ви се обраќам со молба за пополнување на овој прашалник. Магистерскиот труд се однесува на испитување на потребата од формирање на Катастар на објекти за домување. Оттука и информациите кои ми се потребни се однесуваат конкретно на објектите за домување.

Потврдувам дека податоците ќе бидат искористени само за потребите на изработка на трудот.

Ви благодарам на соработката.

1. Назив на институцијата

---

2. Сектор во кој спаѓа институцијата:                    а) **Јавен**                    б) **Приватен**

3. Како работата на институцијата е поврзана со објектите за домување

**а) наплата на услуги:**

1. струја                    2. вода                    3. комунали                    4. отпад                    5. управување со зградата

**б) потреба од информации за:**

1. Енергетска ефикасност

2. Друго,

---

4. Кој вид на информации и се потребни на институцијата во врска со објектите за домување:

**а) податоци за самиот објект:**

<b>Основни податоци за објектот</b>	<b>Дополнителни податоци за објектот</b>
1. Адреса	6. Енергетска ефикасност
2. Квадратура на објектот	7. Приклучоци
3. Година на изградба	8. Дали има лифт
4. Вид на материјал од кој е граден објектот	9. Дали има пристап за лица со попреченост
5. Дали е засебен објектот или е во зграда (ако е во зграда): - колку катови има - спратност - на кој кат е конкретниот објект - колку вкупно објекти има под ист кров - која е вкупната квадратура на целата зграда	10. Начин на управување (ако е во зграда): - Претседтел (заедница на сопственици) - Управител (деловен субјект)
Друго:	11. Проект за сеизмичка стабилност

**б) податоци за сопственикот на објектот за домување**

<b>Сопственици</b>	<b>Контакт лице – полномошник за примање на писмена преписка</b>
1. Дали е еден или повеќе сопственици	
2. Име и презиме на сопственикот/сопствениците	2. Име и презиме на контакт лице
3. Адреса/адреси	3. Адреса/адреси
4. Матичен број/ Број на лична исправа	4. Матичен број/Број на лична исправа
6. Друго:	6. Друго:

**в) податоци за корисникот на објектот за домување доколку истиот е издаден под наем**

1. Име и презиме на наемникот
2. Матичен број/ Број на лична исправа
3. Дополнителна адреса како втор контакт (од родители/деца/роднини)
4. Договор за наем (датум на потпишување, рок на траење, дали договорот е заверен на нотар)

5. Друго:

5. Од каде ги добивате овие податоци?

**а) ги преземаме од**

---

**б) сами ги собираме, располагаме со своја база на податоци**

6. Дали информациите кои ги имате за објектите за домување ги давате на друга институција на користење? Дали си преземате информации едни со други

**а) ДА:** 1. На општината 2. На судот 3. Друго

---

**б) НЕ**

7. Дали би имале корист од постоење на институција која би ги собирала сите овие информации и би ви ги ставала на користење, нешто како Катастар на објекти за домување,  
(појаснување до анкетираниот: ваквиот Катастар би ги имал собрано сите информации што и се потребни на институцијата и би ги давал на користење со што би заштедиле на време, пари, вработување на лица кои учествуваат во собирање на горенаведените информации, или дури и ќе придонесе за креирање на нови услуги за кои вие како институција ќе можете да наплаќате)

**а) ДА, многу      б) ДА, малку**

**б) НЕ**

**в) НЕЗНАМ**

Битола, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 20\_\_ г.

Ви благодарам за соработката.

## ЕФНОГРАФСКИ ИСКАЗИ

**1. Претставување на интервјуируаниот: назив на работно место, општина каде работи, сектор или оддел во кој спаѓа работното место, временски период од кога е на тоа работно место**

Ариф Мехмедали, на работното место овластен инспектор за домување во Одделението за комунална инспекција и инспекција за животна средина на Општински инспекторат-Сектор при Општина Битола, сум распореден од 2014 година, бидејќи дотогаш општината немаше определено таков инспектор кој би го вршел инспекциски надзор над примената на Законот за домување и прописите донесени врз основа на овој закон. До денес сум на тоа работно место истовремено вршејќи уште една работна задача, легализација на бесправно изградени објекти од 2011 година.

**2. Опис на работни обврски: според закон, но и тоа што дополнително го обавувате (на пример дека го водите регистарот за станбени објекти на пример)**

Според член 118 од Законот за домување правата и должностите на овластените инспектори се состојат во надзор над станбени, станбени-деловни и деловно-станбените згради дали управувањето со истите се врши согласно со одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, проверка дали се почитуваат пропишаните норми и стандардите за домување, дали управителот продолжува да ги исполнува условите врз основа на кои му е издадена лиценцата и дали се уредени закупничките односи согласно со овој закон.

Воедно, согласно на член 112 од Законот за домување, како дополнителна активност водам Регистар на станбени згради и станови и Регистар на управители на станбени згради.

**3. Опис на начинот на извршување на работните обврски (во хартиена форма или електронски), како и тоа дали постои некаков електронски систем во кој само се внесуваат податоци, а потоа од него лесно може да се користат, да се прават анализи или да се даваат на користење на други институции.**

Работните обврски ги извршувам во хартиена форма. Моментално, Законот за домување не предвидува можност податоците кои ги прибавувам за станбени згради и станови и за управители на станбени згради да ги водам електронски, односно нема електронски систем во кој само се внесуваат податоци, а потоа од него лесно

може да се користат, да се прават анализи или да се даваат на користење на други институции.

**4. Моментална состојба на отворените предмети за објектите за домување: колку предмети се активни во моментот, колку од нив се поднесени до суд, колку од нив неможат да бидат поднесени на суд.**

Во 2014 година кога веќе започнав да вршам инспекциски надзор на станбените згради, беа отворени тековни над 800 предмети. Истите се решаваа постепено во наредните години. За предметите по кои што сопствениците на посебни делови не постапуваа по решенијата на Овластениот инспектор за домување, за определување на управител беа поведени судски постапки во вонпарнична постапка за над 300 предмети. Во моментот се процесуираат околу 200 предмети. За над 50 предмети сè уште се комплетираат податоците со целокупната документација за поведување на вонпарнична постапка.

**5. Причини за претходно опишаната ситуација во врска со предметите за објектите за домување (да се наведат проблемите во поглед на споменатата состојба).**

На самиот почеток од моето работење, областа на домување не беше воопшто третирана на локално ниво. Се соочив со многу голем проблем, имено требаше за кратко време да извршам инспекциски надзор на над 1000 станбени згради од подрумите до таванските простории, притоа не ми беа познати овластените претставници на сопствениците на посебни делови. Вложував многу труд, извршував проверки до најгорниот спрат на секоја зграда, губев многу време и средства за отпочнување на постапка против сопствениците на посебни делови кои што не ги познавав и за кои немав никаква евиденција: податоци за зградата, за сопствениците, корисниците, за управувањето со зградата, честите промени на управувањето со постојната зграда, и за меѓу периодот без управа на соодветната станбена зграда. Ваквите тешкотии продолжуваат секојдневно во моето работење. Благодарение на укажувањето на претходниот секретар на општина Битола, еден дел од моите проблемите се решија, на начин истиот ме насочи и ми овозможи, за прибирање на податоци за сопствениците на посебни делови да се обраќам до Одделението за прибирање на приходи-даночното одделение на Секторот за финансиски прашања, каде што се води даночна евиденција и за сопствениците на посебни делови.

**6. Поврзаност на работното место Овластен инспектор за домување со Регистарот за станбени објекти и згради во општина Битола (опи на поврзаноста).**

Моето работно место е поврзано со Регистарот на станбени згради и станови. Имено, согласно член 113 став 2 од Законот за домување, бидејќи општината не определила друго лице кое ќе ги води Регистарот на станбени згради и станови и Регистарот на управители на станбени згради, тоа задолжение за водење на регистрите јас го извршувам. На мое барање, податоците кои што се потребни за запишување во Регистарот на станбени згради и станови мене ми ги доставуваат управителот, заедницата на сопственици и сопствениците на посебните делови.



**7. Поврзаност на работното место Овластен инспектор за домување во општина Битола со Регистарот на управители на станбени згради.**

Моето работно место е поврзано со Регистарот на управители на станбени згради. Имено, согласно член 114 став 4 од Законот за домување, бидејќи општината сè уште не го определила органот кој го води Регистарот на управители на станбени згради, по барањето за упис на управителот или претседателот на заедницата на сопственици, тоа задолжение за водење на регистарот јас го извршувам.

**8. Поврзаност на работно место Овластен инспектор за домување со други институции во врска со предметите поврзани со објектите за домување (да се наведат и да се опише кога и за што постои поврзаност; каква е соработката; на кој начин се извршува: во хартија или електронски).**

Моето работно место е поврзано со други институции во врска со предметите поврзани со објектите за домување. Од аспект на инспекцискиот надзор, за поведување и водење на управна постапка неопходни се податоци за субјектот-физичко или правно лице сопственик или закупец на посебен дел од станбен објект, против кое се поведува постапка, како и сите останати податоци кои се однесуваат на самиот објект за домување.

Моменталната ситуација во врска со ваквите неопходни податоци за поведување на постапките е таква што како Овластен инспектор за домување на единицата за локална самоуправа немам своја евиденција на податоци за наведените лица.

За прибавување на лични податоци на физички и правни лица се обраќам за правна помош до различни органи со јавно овластување и тоа:

- Министерството за внатрешни работи на Република Северна Македонија,
- Министерството за финансии,
- Централниот регистар на Република Северна Македонија,
- Агенцијата за катастар на недвижности, општинскиот даночен орган, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (поранешен СИЗ за становање) и
- други органи.

Истите на мое барање одговараат со доставување известување во хартиена форма. Но, исто така соработката е взаемна, по потреба и од моја страна во хартиена форма на наведените субјекти им одговарам во хартиена форма. На пример:

- до даночното одделение на општината се обраќам со барање во хартиена форма, од таму добивам податоци за даночните обврзници-сопственици или закупци на посебни делови;
- од Основниот суд во Битола при судењето ми се наложува да доставам дополнителни податоци на околноста дали во меѓу време станарите си определиле управител, дали одредени станари се иселиле од станот, дали се во странство, дали некои физички лица се починати бидејќи против истите судот ја запира постапката;

- до Централниот регистар на РСМ со писмено барање се обраќам за добивање известување дали сопствениците на посебни делови си регистрирале заедница на сопственици;
- до МВР на СВР Битола со замолница се обраќам за добивање извештај за одредени сопственици на посебни делови или закупци кои што не сакаат да се легитимираат или не отвораат врата со цел да извршам инспекциски надзор во станот;
- од одредени невладини организации кои што се занимаваат со областа на домување и од Регулаторна комисија за домување на РСМ ми се обраќаат со барање да им доставам податоци за бројот на станбени згради и за нивните карактеристики, над кои што им вршам инспекциски надзор;
- до Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката (поранешен СИЗ за становање) со писмено барање се обраќам за добивање на податоци за одредени лица кои што се во социјален ризик кои што се јавуваат како закупци на стан, во којшто е настаната материјална штета од неисправен канализационен или водоводен прилучок, поради што последиците од штетата се јавуваат и во други станови, во приватна сопственост;
- до АКН заради законската потреба од доставување на податоци, за регистрираните станбени згради;
- со управителите на станбени згради и со претседателите на станбени згради постојано сум во меѓусебната комуникација за размена на податоци за сопствениците на посебни делови и за станбените згради.

## **9. Посочување на недостатоците кои се согледани во текот на досегашното работење и евентуално понудување на можни решенија за нивно надминување.**

Како недостатоци кои се јавуваат во моето досегашно работење во областа на домувањето се:

- немање на електронска поврзаност меѓу овластениот инспектор за домување со горе наведените држани органи за размена на податоци за сопствениците на посебни делови, за закупците и за станбените згради;
- немање на единствена електронска база на податоци за сопствениците на посебни делови, за закупците и за станбените згради и
- немање на електронски систем за водење на Регистарот на станбени згради и станови и на Регистарот на управители на станбени згради.

За надминување на ваквите недостатоци ги нудам следните можни решенија:

- Утврдување на потреба од страна на парламентот за измени во Законот за домување со внесување на одредби за електронски систем за водење на Регистарот на станбени згради и станови и на Регистарот на управители на станбени згради и
- електронско поврзување на државните органи и единиците на локалната власт во размената на податоци од областа на домувањето.