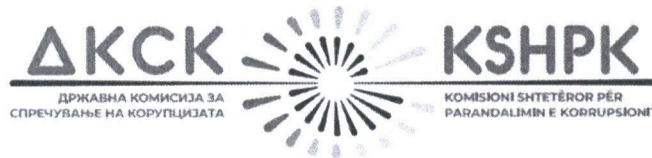


РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT

Бр./Nr 12-1219/1
13-03-2026
г./в.



Врз основа на член 22 став 1 од Законот за спречување корупцијата и судирот на интереси („Службен весник на Република Македонија“ бр. 12/19), член 40 став 3 од Деловникот за работа на Државната комисија за спречување на корупцијата, постапувајќи по предмет оформен по пријава поднесена од познат подносител, Државната комисија за спречување на корупцијата (во натамошниот текст ДКСК), на 29-тата седница одржана на 10.03.2026 година ја донесе следната

О Д Л У К А

Постапката по предметот со број 12-1183/1 од 27.03.2025 година, оформен по доставена пријава со наводи за узурпација на заеднички простории од станбена зграда во /// и нивна незаконска пренамена, **СЕ ЗАПИРА**.

ДКСК нема елементи за натамошно постапување согласно Законот за спречување на корупцијата и судирот на интереси.

ДКСК утврди дека во врска со случајот веќе постапил друг надлежен орган – Државниот пазарен инспекторат, каде биле утврдени неправилности и била изречена инспекциска мерка.

Во насока на натамошно постапување согласно надлежностите пропишани со Законот за градење односно Законот за домување, ДКСК предметот ќе го достави на натамошно надлежно постапување до Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам и до овластениот инспектор за домување на Општина ///.

Предметот со број 12-1183/1 од 27.03.2025 година да се затвори и да се архивира.

Одлуката на ДКСК во деперсонализирана форма да се објави на веб страницата на Државната комисија во рок од 5 (пет) дена од донесувањето.

Образложение

Од страна на познат подносител, на ден 27.03.2025 година, поднесена е пријава со наводи за узурпација на заеднички простории од станбена зграда во /// и нивна незаконска пренамена и оформен е предмет број 12-1183/1 од 27.03.2025 година.

Наводите во пријавата се однесуваат на сомнежи за узурпација и пренамена на простории во состав на станбени згради (кули) кои се наоѓаат на бул. /// во ///, кои

претходно биле скривници, а биле пренаменети за вршење на угостителска дејност (кафе-бар ///) и за користење како магацински простор (маркет ///).

Заради проверка на наводите и утврдување на фактичката состојба во пријавениот случај, ДКСК достави барања за доставување податоци и информации до Општина ///, до Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам и до Државниот пазарен инспекторат.

Од увидот во податоците, информациите и документација доставени на барање на ДКСК, утврдена е следната фактичка состојба:

Просториите на кои се однесуваат наводите од пријавата се одделни простории кои се наоѓаат на КП /// КО ///, во состав на станбена зграда, и во нив вршат дејност правното лице /// со адреса ул./// бр./// /// (сутерен и приземје во посебен дел од зграда со вкупна површина од 367m², сопственост на ова правно лице) и правното лице /// – угостителски објект /// (во посебен дел од зграда, приземје, со вкупна површина од 20 m² кои се дел од 190m², сопственост на ///, со кого на /// година Друштвото има склучено договор за закуп).

Двата правни субјекта немаат поднесено барање за издавање на одобрение за пренамена на простор во објект – станбена зграда А2 со комерцијална дејност Б1, што е задолжително според членот 59-е од Законот за градење.

Над правниот субјект /// – подружница кафе-бар /// со адреса бул. /// бр./// /// на 04.06.2025 година бил извршен вонреден инспекциски надзор од страна на Државниот пазарен инспекторат при кој бил составен Записник /// од /// година во кој било констатирано дека субјектот нема одобрение од градоначалникот на општината согласно член 12 став 3 од Законот за угостителската дејност, каде е пропишано дека угостителската дејност може да се врши и надвор од деловниот објект на простор наменет, уреден и опремен за давање угостителски услуги, врз основа на одобрението издадено од градоначалникот на општината, а во градот Скопје, од градоначалникот на градот Скопје. Истовремено, во Записникот /// од /// година е констатирано дека субјектот не ги исполнувал минимално-техничките услови за вршење угостителска дејност, како што е пропишано во членот 6 став 1 од Законот за угостителската дејност, според кој за вршење на угостителска дејност мораат да бидат исполнети пропишаните минимално-технички услови. За утврдените неправилности бил констатиран прекршок по член 6 став 1 од Законот за угостителска дејност и врз основа на членот 69 став 7 од овој Закон бил издаден прекршочен платен налог за правното лице и за одговорното лице. Над субјектот /// Државниот пазарен инспекторат извршил надзор на 04.06.2025 година при што бил составен Записник /// од /// година во кој не се утврдени неправилности.

Над правните субјекти /// – подружница кафе-бар /// и /// надзор бил извршен и од страна на општинскиот градежен инспектор. Во Записник /// од /// година за инспекциски надзор над субјектот ///, сопственик на просторот во кој ова лице ја врши дејноста, и во Записник /// од /// година во објект во сопственост на физичко лице во кој дејност врши кафе-бар /// кое со сопственикот на просторот има склучено договор за закуп, не се утврдени неправилности.

Од утврдената фактичка состојба може да се констатира следното:

За издавање на одобрение за пренамена на посториите во кои трговска дејност врши правното лице /// и за пренамена на посториите во кои угостителска дејност врши правното лице /// – угостителски објект ///, кои простории се наоѓаат во станбена зграда, до Општина /// не биле поднесени барања за издавање на одобренија за пренамена.

Според член 97 од Законот за градење,

За пренамена на посебен дел од објект, стан или дел од стан сопственикот на објектот, до надлежниот орган од членот 58 од овој закон, поднесува барање за пренамена при што со барањето доставува:

- извод од урбанистички план или урбанистичко-планска документација со кој се потврдува дека објектот предмет на пренамена е предвиден со планската документација,
- доказ за правото на сопственост на посебниот дел од објектот, односно станот или делот од стан, кој е предмет на пренамена,
- основен проект за предвидената пренамена, со позитивен извештај за ревизија на истиот и
- договор со заедницата на сопственици на посебни делови на објектот или писмена согласност од мнозинството сопственици на посебните делови од објектот кои претставуваат повеќе од половината од вкупната површина на објектот со имотни листови за посебните делови на објектот, доколку се работи за објект во етажна сопственост.

Во просториите во кои трговска дејност врши правното лице /// и во просториите во кои угостителска дејност врши правното лице /// – угостителски објект /// бил извршен инспекциски надзор од страна на овластен градежен инспектор на Општина /// при што инспекторот не утврдил дека за овие простории не е обезбедено одобрение за пренамена и не била изречена соодветна инспекциска мерка.

Според член 128 од Законот за градење,

1) *Работите на инспекциски надзор над примената на овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон ги вршат градежни инспектори на Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам (во натамошниот текст: градежни инспектори) и градежни инспектори на општините и на општините во градот Скопје (во натамошниот текст: овластени градежни инспектори).*

Според член 134 став 4 од Законот за градење,

(4) *Овластениот градежен инспектор доколку констатира дека сопственикот на посебниот дел од објект, станот или дел од станот извршил пренамена без одобрение за пренамена од членот 97 став (3) на овој закон, ќе донесе решение со кое ќе го задолжи сопственикот да го врати посебниот дел од објектот, станот или делот од станот во првобитна состојба.*

Според член 161-в од Законот за градење,

1) *Глоба во износ од 6.000 до 10.000 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на правно лице сопственик на објект ако изврши пренамена на посебен дел од објект, стан или дел од стан, без издадено одобрение за пренамена (член 97 ставови (2) и (3)).*

Според член 131 став 4 од Законот за градење,

(4) *Градежен инспектор при вршењето на инспекциски надзор проверува дали овластениот градежен инспектор ги врши работите согласно со овој закон. Надлежните органи на општините се должни на барање на градежен инспектор да му овозможат да изврши увид во документацијата.*

Имајќи го предвид наведеното, ДКСК цени дека постојат услови предметот да го достави на натамошно постапување до Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам, заради негово надлежно постапување во насока на проверка на вршењето на работите од страна на овластениот градежен инспектор при неговото конкретно постапување во рамки на инспекцискиот надзор при кој се составени Записник /// од /// година и Записник /// од /// година.

Според член 6 од Законот за угостителската дејност,

За вршење на угостителска дејност мораат да бидат исполнети пропишаните минимално-технички услови.

Според член 35 од овој Закон,
Угостителот е должен:

1) да ги одржува просториите и опремата и да дава услуги во угостителскиот објект според пропишаните минимално-технички услови, како и условите за категоризација за видовите објекти за кои е предвидена категоризација утврдена со решение на Комисијата за категоризација, или според пропишаните критериуми за означување посебни видови на угостителски објекти за кои е предвидено издавање посебни ознаки со решение на давателот на ознаката;

Во однос на исполнувањето на минималните технички услови во просториите во кои двете правни лица ја вршат својата дејност, постапил Државниот пазарен инспекторат, којшто кај правното лице /// – угостителски објект /// утврдил неправилност и изрекол инспекциска мерка врз основа на Законот за угостителска дејност.

Од членот 15 и членот 16 на Законот за домување произлегува дека со заедничките делови на објектите за колективно домување управува заедницата на сопственици кои за работите на управување склучуваат договор за заемни односи во кој е содржана намената на споредните простории што се користат од страна на сопствениците на посебните делови и начинот на регулирање на односите во случај на адаптација, реконструкција, пренамена, доградба и надградба на дел од зградата или на зградата во целост.

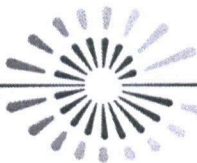
Според член 116 од Законот за домување, *Инспекцискиот надзор над примената на овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон го вршат овластени инспектори за домување во општините и општините во градот Скопје во рамките на надлежната инспекциска служба.*

(2) Доколку општините, односно општините во градот Скопје немаат назначено овластени инспектори за домување, инспекцискиот надзор го вршат инспектори при Државниот комунален инспекторат во име и за сметка на општините, односно општините во градот Скопје.

Оттаму, ДКСК цени дека постојат услови предметот да го достави на натамошно постапување до овластениот инспектор за домување на Општина ///, заради негово надлежно постапување во насока на проверка на примената на Законот за домување и на прописите донесени врз основа на овој закон при пренамената и при користењето на просториите во кои се врши дејноста од страна на /// – угостителски објект /// и /// во станбената зграда на бул. /// во ///, на КП ///, КО ///.

ΔΚΣΚ

ДРЖАВНА КОМИСИЈА ЗА
СПРЕЧУВАЊЕ НА КОРУПЦИЈАТА



KSHPK

KOMISIONI SHETËTORËR PËR
PARANDALIMIN E KORRUPSIONIT

Имајќи го предвид наведеното, ДКСК констатираше дека нема елементи за натамошно постапување согласно Законот за спречување на корупцијата и судирот на интереси – во врска со случајот веќе постапил Државниот пазарен инспекторат, кој презел дејствија од своја надлежност при што биле утврдени неправилности и била изречена инспекциска мерка, а во насока на натамошно постапување согласно надлежностите пропишани со Законот за градење односно Законот за домување, ДКСК предметот ќе го достави на натамошно надлежно постапување до Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам и до овластениот инспектор за домување на Општина ///.

Следствено, ДКСК одлучи како во диспозитивот на оваа Одлука.



Изработил: А.Р.М., советник
Контролирал: Ј.Ц., раководител на одделение
Согласен: м-р И.П. раководител на сектор
Одобрил: м-р Б.К.Ш., член на ДКСК

Доставено до:
- подносителот на пријавата