АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА
СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР
ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ - СКОПЈЕ

Врз основа на член 22 од Статутот на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор-Скопје во државна сопственост, Одборот на Директори на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје на својот Втор редовен состанок одржан на 06.09.2011 година донесе :

П Р А В И Л Н И К

за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје

I ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој Правилник се определуват условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ (Сл.Весник на РМ бр.105/2009) и Планот за поделба на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија на РМ (ОДУ бр.102/10) стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје (во понатамошен текс: Друштво), како и други одредби од значење за закупот на деловниот простор

Член 2

Предмет за издавање под закуп е деловниот простор со кој стопанисува Друштвото и истиот може да биде издаден под закуп на правни и физички лица (домашни и странски) заради извршување на стопанска и друга дејност под услови пропишани со закон и овој Правилник.

Деловен простор може да се издаде под закуп и на Дипломатско конзуларно претставништво на земја акредитирана во Репулика Македонија.

II НАЧИН,УСЛОВИ И ПОСТАПКА ЗА ИЗДАВАЊЕ И КОРИСТЕЊЕ НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

II.1.НАЧИН НА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВНИОТ ПРОСТОР ПОД ЗАКУП

Член 3

Деловниот простор се издава по пат на јавно огласување, со спроведување на постапката преку јавно електронско наддавање, освен случаи предвидени со Закон и овој Правилник

При спроведувањето на електронското јавно наддавање, по јавното огласување на слободниот деловен простор, задолжително се наведува дека постапката за издавање под закуп на огласениот деловен простор, се спроведува со електронско јавно наддавање (време на отпочнување на електронското јавно наддавање, времетраење на електронското јавно наддавање, интернет страна на Друштвото на која ке се врши јавното наддавање и др)

Електронското јавно наддавање во целост ке се следи од страна на Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање.

При поднесувањето на пријавите за учеството на електронското јавно наддавање, секој од подносителите добива од Друштвото корисничко име и шифра за учество на електронското јавно наддавање.

Подносителите на пријави кои доставиле комплетни пријави за учество на електронското јавно наддавање, се регистрираат на интернет страницата на Друштвото со корисничко име и шифра за учество на електронското јавно наддавање и по што ќе се стекнат со право на учество на електронското јавно наддавање.

Електронското јавно наддавање во определениот ден и време започнува со објавување на почетната цена по метар квадратен за издавање на деловниот простор, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците во наддавањето (понудувачите), утврдена со Огласот за издавање на деловен простор.

За успешно спроведена постапка на јавно наддавање за издавање на деловен простор под закуп, потребно е да се има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

Доколку на електронското јавно наддавање, има повеќе од двајца понудувачи истото ќе трае минимум десет минути а ќе заврши по истекот на три постапни наддавања во траење од по 3 минути за секое електронско наддаве поединечно.

Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во објавата како и согласно член 3 став 7 и 8 од овој Правилник.

Електронското јавно наддавање може да трае и пократко од предвидениот временски рок, доколку учесниците на електронското јавно наддавање се откажале од понатамошното наддавање и останал само еден понудувач како најповолен.

За најповолен понудувач за закуп на деловен простор по метар квадратен за закуп на деловен простор, се смета понудувачот кој ја понудил последната понудена цена за закуп по метар квадратен пред истекот на крајниот рок согласно член 3 став 7 и 8 од овој Правилник.

Како гаранција за учество на јавното електронско наддавање, понудувачите се должни да депонираат парични средства во износ од едномесечна почетна закупнина за деловниот простор за кој се пријавуваат.

Во случај кога по објавен Јавен Оглас за издавање на деловен простор под закуп на јавното електронско наддавање не се јави ниту еден понудувач за одреден деловен простор, деловниот простор повторно Јавно се огласува, под исти услови и иста почетна закупнина. Доколку за одреден деловен простор, и по неговото второ

Јавно огласување на јавното електронско наддавање не се јави ниту еден заинтересиран понудувач, се објавува Јавна понуда со важност од 1 месец од објавувањето, за издавање на деловниот простор со непосредна спогодба, со првиот заинтересиран кој ќе се јави по електронски пат на поканата за јавно електронско наддавање,доколку ги исполнува условите од Огласот, а по почетната закупнина од првите две огласувања. Доколку деловниот простор не се издаде ниту со непосредна спогодба по објавената Јавна понуда, деловниот простор Јавно се огласува по трет пат, со намалена закупнина до 20% од почетната закупнина од претходните огласувања, но не помалку од минималниот процентуален дел од вредноста на деловниот простор согласно Методологијата за проценка на деловниот простор сопственост на Република Македонија и Одлуката за утврдување на висината на закупнината за користење на деловниот простор со кој стопанисува Друштвото. Доколку и по третото Јавно објавување не се јават заинтересирани лица, по предлог на Генералниот Директор на Друштвото, Одборот на Директори одлучува за начинот и условите за издавање на конкретниот деловниот простор.

По исклучок, деловниот простор се издава по пат на непосредна спогодба, во случаи, на начин и под услови определени со член 40 од овој Правилник.

Член 4

Физичко лице, правно лице и основач на правно лице, кое има неплатени доспеани обврски кон Друштвото на име закупнина за користење на деловен простор на основа на склучен договор за закуп, како и лице кое користи деловен простор без правен основ не може да учествува во постапка за издавање деловен простор под закуп, односно да се стекне со својство на закупец на Друштвото.

Член 5

За закупец на деловен простор на Друштвото се смета лицето кое има уредно потпишан и солемнизиран договор за закуп кај Нотар.

II.2.ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ЗАКУПОТ

Член 6

Деловниот простор од член 2 од овој Правилник се издава под закуп на определено време до 2 години, со можност за обновување на Договорот.

Деловниот простор, по исклучок, може да се издаде и на определено време подолго од 2 години за што одлучува Одборот на директори на Друштвото, по барање на Раководителот на Подружницата, а по дадена сосласност од страна на Генералниот директор на Друштвото

Договорот за закуп може да престане пред истекот на времето за кое е склучен, со согласност на вољите на двете договорни страни.

Член 7

Договорите за закуп склучени на неопределено време ке се трансформираат во договори за закуп на определено време до две години согласно одредбите на овој Правилник во рок од шест месеци од денот на влегувањето на сила на овој Правилник за што со закупците ке се склучи нов договор за закуп.

Доколку закупецот без оправдана причина не склучи нов договор за закуп, Друштвото ке покрене постапка за отказ на договорот и иселување на закупецот од деловниот простор.

Деловниот простор по исклучок може да се издаде и на неопределено време во случај кога како закупец ке се јави дипломатко конзуларно представништво на земја акредитирана во Република Македонија.

II.3.ЗАКУПНИНА

Член 8

Висината на почетната закупнина за деловниот простор предмет на издавање се определува согласно Методологијата бр.02-454/11 од 26.02.1999 год за проценка на деловниот простор сопственост на Република Македонија како основа за висината на закупнина, Одлуката за утврдување на висината на закупнината за користење на деловен простор со кој стопанисува Друштвото и Одлуката за вредноста на пресметковниот бод (Сл.Весник 19/99).

Член 9

Почетната закупнина не може да биде пониска од 2,5 % од проценетата вредност на деловниот простор.

Член 10

По истекот на рокот за кој е склучен Договорот, во случај на пазарни и други промени, од кои произлегува потребата за промена на висината на закупнината или условите за издавање на деловен простор определини со Договорот за закуп, Договорот за закуп продолжува да важи, за период од две години доколку закупецот ги прифати условите и висината на закупнината за издавање на деловниот простор.

Во случај на пазарни и други промени, од кои произлегува потребата за промена на висината на закупнината или условите за издавање на деловниот простор определини со Договорот за закуп на неопределено време, Договорот за закуп се отскажува, доколку закупецот не ги прифати новите услови за издавање на деловниот простор.

Во случаите од став 1 и став 2 на овој член, Одлука за промена на закупнината за конкретен деловен простор донесува Генералниот Директор на Друштвото, односно Раководителот на Подружницата по овластување, по предлог од стручна комисија, задолжена за континуирано следење на понудата и побарувачката на пазарот и движењето на закупнините за деловни простории со слични карактеристики и макро и микро локациски услови. Согласност на одлуката на Раководителот на Подружницата дава Генералниот Директор на Друштвото.

Во случаите од став 1 и став 2 на овој член доколку закупецот не ги прифати новите услови односно закупнината, деловниот простор се огласува за електронско наддавање за издавање со почетна закупнина еднаква на новоопределената.

Член 11

Закупнината се определува во ЕВРА, а се плаќа во денари, во денарска противвредност, според средниот курс на НБРМ, утврден на првиот ден во месецот за кој се фактурира.

Закупнината во Договорот за закуп се изразува во нето износ-без ДДВ. Данокот на додадена вредност се изразува посебно во фактурата.

Член 12

Закупецот е должен закупнината да ја плаќа однапред, најдоцна 5-тиот ден во месецот, без оглед на приемот на фактурата. За ненавремено плаќање на закупнината се пресметува законска казнена камата, согласно ЗОО.

Неплаќањето на 2 месечни закупнини, во текот на траењето на закупниот однос, претставува основ за активирање на средставата за обезбедување и основ за раскинување на Договорот од страна на Друштвото.

Член 13

Исполнувањето на обврските од Договорот за закуп, закупецот ги обезбедува со едно од следните средства за обезбедување, во висина од 3 месечни закупнини:

-депонирање парични средства

-банкарска гаранција.

Член 14

Закупнината може да се плати однапред за едногодишен период по барање од страна на закупецот, во кој случај закупецот не е должен да ги обезбеди гаранциите од член 13 од овој Правилник, а вкупниот износ на едногодишната закупнина се намалува за 10%.

II.4.УСЛОВИ НА КОРИСТЕЊЕ НА ДЕЛОВНИОТ ПРОСТОР ПОД ЗАКУП

Член 15

За издавањето на деловниот простор под закуп, меѓу Друштвото и закупецот се склучува Договор за закуп, кој се солемнизира кај Нотар, на трошок на закупецот.

Член 16

Друштвото му го предава деловниот простор на закупецот во видена состојба, записнички, веднаш по потпишувањето и солемнизацијата на договорот кај Нотар.

Денот на записничкото примопредавање на просторот меѓу овластено лице на Друштвото и закупецот се смета како ден од кога започнуваат да се остваруваат правата и обврските од договорот за закуп.

Доколку закупецот не започне со извршување на дејноста во деловниот простор во рок од 60 дена од денот на неговото записничкото примопредавање, договоро за закуп престанува да важи.

Член 17

Закупецот е должен да ги употребува просториите како добар домаќин и според нивната намена.

Член 18

Трошоците за тековно одржување на деловниот простор и трошоците од неговата употреба - струја, греење, вода, ПТТ, изнесување на сметот, заедничките трошоци доколку деловниот простор се наоѓа во деловен комплекс или станбена зграда и сл., се на товар на закупецот и истиот е должен да ги склучи потребните Договори со надлежните друштва и претпријатија (ЕВН Македонија АД Скопје, Друштво за снабдување со топлинска енергија –Скопје, ЈП водовод и канализација и сл).

Друштвото со посебен акт ќе ја утврди висината и начинот на плаќање на заедничките трошоци за користење на деловни простори кои се наоѓаат во деловен комплекс со кој стопанисува Друштвото.

Закупецот ја презема одговорноста за применување на сите прописи од областа на ПП заштита и трошоците за набавка на пропишаната ПП опрема во деловниот простор.

Член 19

Во текот на траењето на закупниот однос закупецот е должен:

-на Друштвото да му достави адреса за доставување на писмена, при што ќе изјави дека секое доставување на писмена од страна на Друштвото на таа адреса ќе се смета полноважно ако е извршено по пошта со препочарана пратка;

-да го извести Друштвото за секоја промена на седиштето, адресата, статусни и слични промени, жиро сметките, отворен стечај над закупецот и сл.;

-на барање на овласетно лице на Друштвото да му даде на увид доказ за измирени обврски и доказ за склучените Договори од член 18 став 1 од овој Правилник.

Недавањето на увид на измирените обврски и на склучените Договори со надлежните друштва и претпријатија како и неплаќањето на обврските што произлегуваат од член 18 став 1 од овој Правилник, претставува основа за раскинување на договорот за закуп.

Член 20

Закупецот не може деловниот простор целосно или во делови да му го даде во закуп на друг (подзакуп), или според некој друг основ да му го предаде на употреба.

Член 21

Закупецот не може без писмена согласност на Друштвото да врши измена на деловниот простор (преградување, поправки, преправки и други инвестициони работи).

Доколку закупецот извршил промени без писмена согласност на Друштвото, Договорот се раскинува, а трошоците паѓаат на товар на закупецот. Во ваков случај при враќањето на деловниот простор, закупецот е должен, по избор на Друштвото на свој трошок да го врати деловниот простор во состојба во која му бил предаден или да го предаде во состојба во која се наога без право на надомест за вложените средства.

Член 22

Договорот за закуп содржи извршна клаузула-изрична изјава на закупецот дека е согласен врз основа на договорот кој се заверува кај Нотар непосредно да се спороведе присилно извршување врз имотот на закупецот заради наплата на доспеана, а неплатена закупнина и другите трошоци и надоместоци определени со договорот, како и присилно иселување доколку Договорот биде откажан, раскинат или престанал на друг начин.

Член 23

Во случај на стечај, ликвидација и други случаи на престанок на вршењето на дејноста од страна на закупецот, престанува договорот за закуп, при што деловниот простор се враќа во владение на Друштвото.

Член 24

По престанокот на закупот по кој и да било основ, закупецот е должен да му го врати на Друштвото деловниот простор, записнички, во исправна состојба.

II.5.ДОГОВОР ЗА ЗАКУП

Член 25

Договорот за закуп ги содржи особено следните елементи:
-ЕРБ (единствен регистарски број во регистарот на Друштвото);
-шифра на корисник;
-шифра на основно средство;
-договорни страни;
-податоци за закупецот:

- име средно име и презиме, назив

- адреса, адреса на управител, седиште, контакт телефон
- ЕМБ на закупецот, ЕМБГ на управителот, ЕДБ
- Жиро сметка
- Депонент на банка
- Лице овластено за застапување со ЕМБ

-опис на деловниот простор (адреса, површина);
-рок на склучување на договорот;
-висина на закупнината;
-рокови и начин на плаќање на закупнината;
-вид на гаранцијата за извршување на обврските на закупецот;
-почеток на обврската за плаќање на закупнината;
-обврски на закупецот и закуподавецот;
-причини и услови за раскинување-откажување односно престанок на Договорот за закуп;
-извршна клаузула;
-начин на комуникација меѓу закуподавецот и закупецот;
-обврски по престанокот на договорот за закуп.

II.6.ПРОМЕНИ НА ДЕЛОВНИОТ ПРОСТОР ОД СТРАНА НА ЗАКУПЕЦОТ

Член 26

Деловниот простор се издава под закуп во исправна состојба (состојба на непречено фукционирање).

Член 27

По исклучок, деловниот простор се издава под закуп и во случаи кога не е во состојба на непречено функционирање.

Во случај деловниот простор кој се издава под закуп да не е во исправна состојба, односно во состојба да може да послужи за употреба заради која е склучен договорот, неопходните трошоци за доведување на деловниот простор во исправна состојба, паѓаат на товар на Друштвото.

На барање на закупецот Генералниот Директор на Друштвото, по предходно доставен предлог од страна на Раководителот на Подружницата, дава писмена согласност за интервенциите за деловниот простор, нивниот обем и рок на завршување на работите а кои се однесуваат на доопремување и подобрување на условите за извршување на дејноста во деловниот простор.

Трошоците за инвестиционите вложувања паѓаат на товар на Закупецот.

За времето додека трае изведувањето на работите, но не подолго од 1 месец, закупецот нема обврска да плаќа закупнина.

По исклучок за деловен простор со површина над 500м2, на барање на закупецот за вршење на промени и вложувања од поголем обем во деловниот простор одлучува Одборот на директори, односно дава писмена согласност за интервенциите во деловниот простор, нивниот обем и рок на завршување на работите по предходно доставен Елаборат-проектно техничка документација.

Доколку деловниот простор кој се издава под закуп е во вид на таканаречена ,,затворена карабина, неопходните трошоци за доведување на деловниот простор во употреблива состојба, паѓаат на товар на закупецот.

На барање на Закупецот, Друштвото дава писмена согласност за видиот, обемот на извршувањето на работите од став 4 на овој член.

Доведувањето на деловниот простор во употреблива состојба од страна на закупецот се однесува на интервенциите во однос на:

- изведување комплетна внатрешна електрична инсталација
- изведување комплетна водоводна и канализациона инсталација во санитарен чвор
- поставување керамички плочки во санитарен чвор
- изведување под (плочки или ламинат)
- поставување комплет санитарија во санитарен чвор (wc шоља и мијалник)
- малтерисување, глетување и молерисување на ѕидовите
- поставување внатрешни врати согласно функцијата на деловниот простор

По истекот на рокот за кој што е склучен договорот за закуп, може да се склучи нов договор за закуп во траење од 2 години со можност за негово продолжување

По престанокот на Договорот за закуп, закупецот е должен да го врати деловниот простор во состојба во која се наоѓа, со извршените интервенции за негово доведување во исправна состојба, без право на надомест на вложените средства.

Член 29

Условите и постапката за давање согласност на Друштвото за вршење на промени и вложувања во деловниот простор се утврдуваат со посебен акт на Друштвото.

III ПОСТАПКА НА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПОД ЗАКУП

Член 31

Издавањето на деловниот простор под закуп се врши со јавно огласување, по пат на електронско јавно наддавање, согласно условите наведени во член 3 од овој Правилник.

Член 32

Постапката за издавање на деловен простор под закуп ја спроведува Комисија за спроведување на постапката за јавно наддавање.

Комисијата за спроведување на постапка за јавно наддавање во Друштвото ја формира Генералниот Директор на Друштвото, по предлог на Раководителите на Подружниците.

Комисијата е составена од Претседател и негов заменик, 2 члена и заменици. Административно-технички работи на Комисијата ги врши Секретар на Комисијата.

Одборот на Директори на Друштвото одлучува по приговорите на одлуките на Раководителите на Подружниците за избор на најповолен понудувач.

Член 33

Генералниот Директор на Друштвото дава согласност за огласување на деловниот простор предмет на издавање под закуп, на предлог на Раководителот на Подружницата.

Член 34

Друштвото го објавува Огласот на интернет страната на Друштвото.

Соопштението за издавање на деловен простор под закуп задолжително се објавува во најмалку три дневни весници, од кои во еден дневен весник на

националностите каде сочинуваат повеќе од 20% од населението, а кои излегуваат на територијата на Република Македонија.

Огласот трае 15 дена почнувајќи од првиот нареден ден од денот на неговото објавување.

Член 35

Огласот за издавање на деловен простор под закуп особено ги содржи следниве елементи:

1.број на огласот;
2.Подружницата која го доставува;
3.местоположбата на деловниот простор;
4.површина на деловниот простор;
5. вид на деловниот простор (опис на основни карактеристики);
6.начин на плаќање на закупнината;
7.почетна закупнина по м2 изразена во ЕУР;
8.времетрање на закупот;
9.напомена дека деловниот простор се издава во видена состојба;
10.износ на една месечна закупнина која се уплаќа како гаранција за учество на огласот и жиро сметката на објавувачот на огласот;
11.рок на траење на огласот;
12.начин на јавување на огласот (согласно член 36 од Правилникот);
13.критериум за избор на најповолен понудувач-највисока понудена закупнина;
14.гаранации за редовно плаќање на закупнината;
15.напомена дека понудувачот со понуда треба да ги достави документите од член 36 став 5 од овој Правилник;
16.напомена дека документите не смеат да бидат постари од 6 (шест) месеци, а се доставуваат во оргинал или копие заверена од понудувачот;
17.напомена дека нема да биде разгледувана понудата на понудувачот, физичко лице, правно лице и основач на правно лице, за кој ќе се утврди дека има неплатени обврски спрема Друштвото на име закупнина за користење на деловен простор како и лице кое користи деловен простор без правен основ
18. Понудувач кој во исто време е сопственик, основач или управител на две или повеќе правни лица, како и понудувачи кои имаат својство на поврзани лица, не може да учествува на Оглас за издавање на ист деловен простор, и таквите понуди ке бидат отфрлени.
19. Напомена дека понудувачот е должен да достави изјава за избор на гаранција за извршување на обврските пред склучувањето на Договорот за закуп.
20. Напомена дека доколку по изборот на најповолен понудувач, ке се утврди дека понудувачот дал лажна изјава дека нема неплатени доспеани обврски кон Друштвото на име закупнина за користење на деловен простор, односно Изјава дека не е бесправно вселен во деловен простор на Друштвото, Друштвото ке поднесе пријава до МВР на РМ за давање на лажна изјава.
21.напомена дека сите потребни одобренија за обавување на дејноста ги обезбедува закупецот.
22. Во огласот посебно се прикажува национализираниот деловен простор и други специфичности на деловниот простор.
23. Време на отпочнување на електронското јавно наддавање,
24. Времетраење на електронското јавно наддавање
25. Интернет страна на Друштвото на која ке се врши јавното наддавање и др.

Член 36

Понудувачот кој е избран за најповолен е должен:

- Во рок од 8 дена по известувањето за конечноста на Одлуката за издавање на деловен простор под закуп да склучи Договор за закуп на деловен простор и да го завери Договорот за закуп кај Нотар на свој трошок;
- Пред склучувањето на Договорот за закуп да достави едно од средствата за обезбедување за кое се определил.

Должностите од претходниот став се објавуваат во огласот.

Член 37

Доставувањето на понудите се врши согласно член 3 од овој Правилник

Потребната документација до започнувањето на електронското јавно наддавање се чува во архивата на Друштвото.

Потребната документација се доставуваат во затворен плик со ознака "НЕ ОТВАРАЈ" и со назнака ,,За Оглас за електронско наддавање за издавање на деловен простор под закуп" и бројот на огласот.

Кон потребната документација се доставува:

- Доказ за уплатениот износ за учество на огласот;
- Доказ за идентитет.

За физички лица (занаетчии):

-лични податоци на понудувачот;
-потврда од регистар на занаетчии;
-решение за обавување на дејност.

За физички лица (понудувачи за гаражи и подрумски простории):

-лични податоци на понудувачот;
-М1 и М2 образец како доказ дека се во редовен работен однос
-потврда од последна примена пензија
-доказ дека остварува други приходи

За други физички лица (адвокати, нотари, лекари и други):

- лични податоци на понудувачот;
-потврда од соодветен регистар;
-потврда за регистрирана дејност.

За политички партии:

-акт за регистрирање на политичката партија;
-ЗП образец на овластено лице за политичките партии.

За правни лица (трговски друштва и трговец-поединец):

- тековна состојба од Централен Регистар на РМ;
- Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација;
- Уверение дека со правосилна пресуда не му е изречена мерка на безбедност забрана на вршење на дејност;
- Изјава заверена на нотар дека по било кој основ нема неплатени доспеани обврски спрема Друштвото;
- Адреса, контакт телефон, факс.

Член 38

Огласот го спроведуваат Комисиите за спроведување на постапките за јавно наддавање за издавање на деловен простор под закуп на Подружниците.

Ненавремената достава на потребната документација, Комисијата за спроведување на постапките за јавно електронсконаддавање ќе ги отфрли

Комисијата за спроведување на постапката за јавно електронско наддавање, пред да пристапи кон Електронското јавно наддавање, ја проверува комплетноста и валидноста на документацијата.

Понудувачите кои поднеле некомплетна и невалидна документација, се исклучуваат од постапката за електронско јавно наддавање.

При оценување на поднесената документација, Комисијата за спроведување на постапката за јавно наддавање ја проверува нивната содржина, исправност, соодветност и прифатливост. Неисправната, несоодветната и неприфатливата документација , Комисијата за спроведување на постапката за јавно наддавање ги одбива и за тоа ги известува понудувачите.

Член 39

Комисиите за спроведување на постапката за јавно наддавање работат во текот на електронското јавно наддавање и истите ги свикува и со нив раководи Претседателот на Комисијата.

За полноважна работа и одлучување на Комисијата потребно е да присуствуваат сите членови на Комисијата.

Председателот на Комисијата се грижи за правилно работење на Комисијата.

За текот на постапката за спроведување на електронското јавно наддавање Претседателот на Комисијата или член на Комисијата задолжен од страна на Претседателот на истата, води Записник при што изготвува Извештај за текот на спроведувањето на јавното наддавање во кој се наведува најповолниот понудувач, со предлог за избор на истиот.

По завршувањето на електронското јавно наддавање, Извештајот од страна на Комисијата за спроведување на постапката на јавно електронско наддавање се доставува до раководителите на подружниците, кои во согласност со дадените овластувања, носат Одлука за избор на најповолен понудувач, и кои по истекот на рокот за жалба, ќе пристапат кон склучување на Договор за закуп.

Записникот го потпишуваат сите членови на Комисијата.

Одлуките се доставуваат на сите учесници на огласот во рок од 8 дена, со писмено известување.

Член 40

Против Одлуката, незадоволниот учесник на огласот може да поднесе приговор до Одборот на Директори на Друштвото, во рок од 3 дена од денот на доставувањето на известувањето и Одлуката за најповолен понудувач.

Приговорот во писмена форма се доставува преку Комисијата што ја водела првостепената постапка до Одборот на Директори на Друштвото.

Поднесувањето на приговор го задржува извршувањето на Одлуката за издавање на деловен простор под закуп, до конечноста на Одлуката по приговорот.

Одборот на Директори е должен да донесе Одлука во рок од 8 дена од денот на доставување на приговорот.

Одлуката на второстепената Комисија за издавање на деловен простор под закуп на Друштвото, е конечна.

Член 41

По конечноста на Одлуката, најповолниот понудувач се известува за склучување на Договор за издавање на деловен простор под закуп и исполнување на условите од огласот.

Договорот за закуп од страна на Друштвото, го потпишува Генералниот Директор на Друштвото, односно Раководителот на Подружницата, согласно овластувањето на Генералниот Директор на Друштвото.

Во рок од 7 дена по завршувањето на постапката, на неизбраните понудувачи им се враќа депонирниот износ од едномесечна закупнина уплатен на име гаранција

за учество на огласот. Депонираните средства на подносителот на приговорот му се враќаат по конечноста и во зависност од Одлуката по приговорот.

Доколку, во рок од 8 дена од приемот на известувањето за конечноста на Одлуката, најповолниот понудувач не се јави да склучи Договор за закуп ќе се смета дека се откажал од деловниот простор, а депонираните средства за учество на огласот не му се враќаат.

Во случај на откажување на најповолниот понудувач, по донесувањето на Одлука од страна на Комисијата, Договор за издавање деловен простор под закуп се склучува со наредниот најповолен понудувач, но под услов понудувачот да нема својство на поврзано правно лице (сопственик, основач или управител) на 2 или повеќе правни лица кои учествуваат на огласот за издавање на ист деловен простор.

Член 42

По исклучок од член 3 став 1 од овој Правилник, деловниот простор може да се издаде под закуп без јавен оглас, во следниве случаи:

1.Заради реализација на Програми на Владата на Република Македонија, за кои е задолжено Друштвото.

2. Во случај на смрт, пензионирање или траен инвалидитет на закупецот, на барател-член на семејното домакинство на закупецот кој не извршува друга дејност (по предходно добиена писмена согласност на другите членови на семејното домакинство).

Барателот има обврска предходно да ги измири евентуално неизмирените ибврски од користењето на деловниот простор.

3.При статусни и слични промени кај корисникот на деловниот простор, со обврска за претходно измирување на евентуално неизирени обврски и тоа:

- во случај на статусни промени кај корисникот на деловен простор (спојување, припојување, поделба, сопственичка трансформација и сл.) - на барателот, доколку е единствен правен следбеник, односно достави изјава за согласност на останатите правни следбеници;

-во случај кога деловниот простор бил издаден на правно лице, кое се брише од трговскиот регистар, а основачот бара да му се издаде деловниот простор на негово име како трговец поединец, односно занаетчија или лице кое врши улсуги или слободно занимање;

- во случај кога деловниот простор бил издаден на физичко лице, а во меѓувреме тоа лице се јавува како основач на трговско друштво или се стекнува со статус на трговец поединец и бара да му се издаде деловниот простор на име на трговското друштво, односно како трговец поединец.

4.На закупци на Друштвото, кои поднеле барање за меѓусебна замена на деловни простории, по претходно измирување на евентуалните обврски.

За доделувањето на деловен простор со непосредна спогодба на барателите од точка 2, 3 и 4, по претходна писмена согласност од Генералниот Директор на Друштвото, одлучува Раководителот на Подружницата. Генералниот Директор на Друштвото, одлучува за давање согласност, по образложен предлог од Раководителот на Подружницата, за доделувањето, основот и висината на закупнината, документиран со докази дека се исполнети условите за конкретниот начин на доделување со непосредна спогодба.

По добиената согласност, Раководителот на Подружницата е должен во рок од 15 дена од денот на дадената согласност, да донесе Одлука за издавање на деловен простор под закуп, со непосредна спогодба.

Важноста на согласноста од став 2 на овој член е 45 дена, од донесувањето. Доколку во овој рок од страна на барателот не се исполнат условите потребни за

склучување на Договор за закуп, предвидени со овој Правилник, па договорот не се склучи, се смета дека согласноста не е дадена.

Член 43

Во сите случаи, за издавање на деловен простор со непосредна спогодба, наведени во член 40 од овој Правилник, потребно е барателот пред склучувањето на Договорот за закуп да ги достави и сите потребни документи наведени во член 37 од овој Правилник.

Член 44

За секоја Одлука за доделување на деловен простор, закупецот е должен да склучи Договор за закуп, најдоцна во рок од 30 дена од денот на донесувањето на Одлуката.

Во спротивно Одлуката престанува да важи.

IV.ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 45

Друштвото е должно Актите од член 18 став 2 и член 29 став 1 на овој Правилник да ги донесе во рок од 6(шест) месеци од денот на влегување во сила на овој Правилник.

Член 46

Овој Правилник влегува во сила наредниот ден од денот на неговото објавување на огласна табла на Друштвото и на ВЕБ-страницата на Друштвото.

Бр.02-958/5
Скопје 06.09.2011 2011 г.

Одбор на Директори
Претседател

Ристо Новачевски

Подготвил

Дипл.правник.Лидија Пејоска

Дпф.Кирил Ѓоргов

Дипл.правник.Круниславa Богојевиќ

Дипл.правник.Љубица Лозановска

Одобрил

Дипл.Екк.Михајло Коштримовски

ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 38, телефон: 3260-072

Врз основа на член 22 од Статутот на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор - Скопје во државна сопственост, Одборот на Директори на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје на својот 6-ти редовен состанок одржан на 23.12.2011 година ја донесе следната :

ОДЛУКА

за изменување и дополнување на Правилникот за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје

Член 1

Со овој Правилник се врши измена и дополна на Правилникот за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје бр.02-958/5 од 06.09.2011година.

Член 2

Во Глава II.1. Начин на издавање на деловниот простор под закуп, членот 3 се менува и гласи:

Член 3

Деловниот простор се издава под закуп по пат на јавно наддавање, на кое му претходи јавен оглас, освен во случаи предвидени со закон и овој Правилник.

Јавното наддавање може да се спроведе во просториите на друштвото или пак по електронски пат.

Член 3

Во Глава II.1. Начин на издавање на деловниот простор под закуп по членот 3 се додава нов член 3-а кој гласи:

Член 3-а

Во случај кога по објавен јавен оглас за издавање на деловен простор под закуп по пат на јавно наддавање, не се јави ниту еден понудувач за одреден деловен простор, деловниот простор повторно јавно се огласува, под исти услови и иста почетна месечна закупнина.

Доколку за одреден деловен простор, и по неговото второ јавно огласување за издавање на деловен простор под закуп по пат на јавно наддавање, не се јави ниту еден заинтересиран понудувач, се објавува јавна понуда со важност од 1 месец од објавувањето, за издавање на деловниот простор со непосредна спогодба, со првиот заинтересиран кој ќе достави барање за издавање на деловниот простор по пат на непосредна спогодба, доколку истиот ги исполнува условите од Огласот, а по месечна закупнина од првите две огласувања.

Доколку деловниот простор не се издаде ниту со непосредна спогодба по објавената јавна понуда, деловниот простор јавно се огласува по четврти пат, со намалена закупнина до 20% од почетната закупнина од претходните огласувања, но не помалку од минималниот процентуален дел од вредноста на деловниот простор согласно Методологијата за проценка на деловниот простор сопственост на Република

Македонија и Одлуката за утврдување на висината на закупнината за користење на деловниот простор со кој стопанисува Друштвото.

Доколку и по четвтото јавно објавување не се јават заинтересирани лица, по предлог на Генералниот Директорот на Друштвото, Одборот на Директори одлучува за начинот и условите за издавање на конкретниот деловниот простор.

По исклучок, деловниот простор се издава по пат на непосредна спогодба, во случаи, на начин и под услови определени со член 42 од овој Правилник.

Член 4

Во Глава II.2. Времетраење на закупот, во членот 6 по ставот 3 се додава нов став 4 кој гласи:

Договорот за закуп може еднострано да се раскине од страна на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје, при продажба на Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје.

Член 5

Во Глава II.2.Времетраење на закупот во членот 7 ставот 3 се менува и гласи:

Деловниот простор може да се издаде и на неопределено време во случај кога како закупец ќе се јави дипломатско конзуларно претставништво на земја акредитирана во Република Македонија, но со можност за еднострано раскинување на Договорот за закуп од страна на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје, при проджба на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје.

Член 6

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп членот 31 се менува и гласи :

Деловниот простор се издава под закуп по пат на јавно наддавање со претходно објавен јавен оглас.

Член 7

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп членот 32 се менува и гласи :

Постапката за издавање на деловен простор под закуп ја спроведува Комисија за спроведување на постапката за издавање на деловен простор по пат на јавно наддавање (во понатамошниот текст: Комисијата).

Комисијата во Друштвото ја формира Генералниот Директор на Друштвото, по предлог на Раководителите на Подружниците.

Комисијата е составена од Претседател и негов заменик, 2 члена и заменици. Административно-технички работи на Комисијата ги врши Секретар на Комисијата.

Член 8

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп во членот 34 во став 1 зборовите,, Огласот,, се заменуваат со зборовите ,,јавниот оглас,, а во став 2 зборот ,,соопштение,, се заменува со зборовите ,,Јавниот Оглас,,

Член 9

Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп, во членот 35 се врши измена и тоа:

-во точка 12 зборовите ,,согласно член 36,, се заменуваат со зборовите ,, согласно член 37,,

-во точка 23 зборовите ,,електронско јавно наддавање,, се заменуваат со зборовите ,,јавното наддавање,,

-во точка 24 зборовите ,,електронско јавно наддавање,, се заменуваат со зборовите ,,јавното наддавање,, и

-во точка 25 по зборовите ,,Интернет страна на Друштвото на која ќе се врши јавното наддавање и др,, се додаваат зборовите ,, (доколку се спроведува електронско јавно наддавање),,

Член 10

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп во член 36 по зборовите ,,понудувачот кој е избран за најповолен,, се додаваат зборовите ,,односно понудувачот кој понудил највисока месечна закупнина,,

Член 11

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп членот 37 се менува и гласи :

,,Пријавата за учество на јавното наддавање се доставува до Друштвото согласно податоците наведени во јавниот оглас.

Кон пријавата од став 1 на овој член задолжително се доставува и:

- Доказ за уплатениот износ за учество на огласот;
- Доказ за идентитет.

За физички лица (занаетчии):

-лични податоци на понудувачот;
-потврда од регистар на занаетчии;
-решение за обавување на дејност.

За физички лица (понудувачи за гаражи и подрумски простории):

-лични податоци на понудувачот;
-М1 и М2 образец како доказ дека се во редовен работен однос
-потврда од последна примена пензија
-доказ дека остварува други приходи

За други физички лица (адвокати, нотари, лекари и други):

- лични податоци на понудувачот;
-потврда од соодветен регистар;
-потврда за регистрирана дејност

За политички партии :

-акт за регистрирање на политичката партија;
-ЗП образец на овластено лице за политичките партии.

За правни лица (трговски друштва и трговец-поединец):

- тековна состојба од Централен Регистар на РМ;
- Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација;
- Уверение дека со правосилна пресуда не му е изречена мерка на безбедност забрана на вршење на дејност;
- Изјава заверена на нотар дека по било кој основ нема неплатени доспеани обврски спрема Друштвото;
- Адреса, контакт телефон, факс.

Член 12

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп членот 38 се менува и гласи :

,, Огласот го спроведуваат Комисиите формирани во Подружниците.

Комисијата утврдува дали пријавите се доставени во определениот рок и дали истите се комплетирани во согласност со условите од објавата.

Ненавремената достава на пријави за учество, Комисијата ќе ги отфрли.

Понудувачите кои доставиле некомплетна и невалидна документација, се исклучуваат од постапката за јавно наддавање.

При оценување на поднесената документација, Комисијата ја проверува нивната содржина, исправност, соодветност и прифатливост.

Неисправната, несоодветната и неприфатливата документација , Комисијата ги одбива и за тоа ги известува понудувачите,,.

Член 13

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп членот 39 се менува и гласи :

,, Комисијата ја свикува и со нејзе раководи Претседателот на Комисијата.

За полноважна работа и одлучување на Комисијата потребно е да присуствуваат сите членови на Комисијата.

Председателот на Комисијата се грижи за правилно работење на Комисијата.

За текот на постапката Претседателот на Комисијата или член на Комисијата задолжен од страна на Претседателот на истата, води Записник при што изготвува Извештај за текот на спроведувањето на јавното наддавање во кој се наведува најповолниот понудувач, со предлог за избор на истиот. во кој се наведува најповолниот понудувач, со предлог за избор на истиот.

По завршувањето на јавното наддавање, Извештајот од страна на Комисијата се доставува до раководителите на подружниците, кои во согласност со дадените овластувања, носат Одлука за избор на најповолен понудувач и кои по истекот на рокот за приговор, ќе пристапат кон склучување на Договор за закуп.

Записникот го потпишуваат сите членови на Комисијата.

Одлуките се доставуваат на сите учесници на јавното наддавање во рок од 8 дена, со писмено известување,,.

Член 14

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп во членот 40 во ставот 5 зборовите ,, второстепената Комисија за издавање на деловен простор под закуп ,, ,, се заменуваат со зборовите ,, Одборот на Директори на Друштвото, како второстепен орган,,.

Член 15

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп во членот 42 по точка 4 се додава нова точка 5 која гласи:

,, И во други исклучителни случаи за кои одлучува Одборот на Директори на Друштвото,,

Член 16

Во Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп, во членот 43 зборовите ,, член 40,, се заменуваат со зборовите ,,член 42,,

Член 17

По Глава III Постапка за издавање на деловен простор под закуп, се додава нова глава III-а која гласи:

,, Глава III-а Електронско Јавно наддавање,,

По членот 44 се додаваат четири нови членови и тоа 44-а,44-б,44-в и 44-г кои гласат:

,,Член 44-а,,

Во случаи кога јавното наддавање се спроведува по електронски пат (во понатамошниот текст: електронско јавно наддавање) во јавниот оглас задолжително се наведува дека постапката за издавање под закуп на деловен простор се спроведува со електронско јавно наддавање,како и основни податоци потребни за спроведување на електронското јавно наддавање (време на отпочнување на електронското јавно

наддавање, времетраење на електронското јавно наддавање, интернет страна на Друштвото на која ќе се врши јавното наддавање и др.)

Електронското јавно наддавање, во целост ќе се следи од страна на Комисијата.

,,Член 44-б,,

При поднесувањето на пријавите за учество на електронското јавно наддавање, секој од подносителите добива од Друштвото корисничко име и шифра за учество на електронското јавно наддавање.

Подносителите на пријави кои доставиле комплетни пријави за учество на електронското јавно наддавање, се регистрираат на интернет страницата на Друштвото со корисничко име и шифра за учество на електронското јавно наддавање.

,,Член 44-в,,

Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната месечна закупнина на деловниот кој е предмет на објавата по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците во наддавањето.

За успешно спроведена постапка на електронското јавно наддавање, потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната месечна закупнина по метар квадратен.

Електронското јавно наддавање неможе да биде пократко од 15 минути, а ќе заврши кога за временски период од две минути нема нова дадена понуда.

Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на петнаесет минути, односно во моментот на истекот на две минути од кога немало дадена нова понуда.

Електронското јавно наддавање продолжува неограничено, се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

,,Член 44-г,,

За најповолен понудувач по метар квадратен се смета понудувачот кој ја понудил последната понудена месечна закупнина по метар квадратен.

Член 18

Се задолжуваат стручните служби на Акционерското друштво да изготват Пречистен текст на Правилникот за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје бр.02-958/5 од 06.09.2011г.

Член 19

Оваа Одлука влегува во сила со денот на неговото донесување.

Одбор на Директори
Претседател
Ристо Новачевски

Акционерско друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост СКОПЈЕ

Изготвил:
Љубица Лозаноска дипл.правник
Одобрил:
Шеваљ Цеку Дипл.соц

Бр.02- 2718/3
Скопје 23.12.2011 г.