ЗАКОН ЗА ПРОДАЖБА И ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП НА ДЕЛОВНИТЕ ЗГРАДИ И ДЕЛОВНИТЕ ПРОСТОРИИ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Сл. Весник на Р. Македонија, бр.13 од 23.01.2013 година

Член 1

Со овој закон се уредуваат условите, начинот и постапката за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории над кои права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и располагањето има Република Македонија (во натамошниот текст: деловен простор).

Член 2

Под деловен простор, во смисла на овој закон, се смета деловниот простор:
1) даден на стопанисување на трговски друштва основани од државата;
2) во сопственост или даден на користење на фондови, агенции, дирекции, јавни претпријатија, јавни установи, независни регулаторни тела основани од државата и други институции основани од државата и
3) во сопственост или даден на користење на трговски друштва во доминантна сопственост на државата.

Член 3

(1) Предмет на продажба според одредбите на овој закон не е деловниот простор:
- стекнат по основ на присилни прописи (национализација, конфискација и слично) до завршување на постапката според прописите за денационализација,
- што претставува објекти кои се културно и историско наследство и се заштитени и прогласени за споменици на културата согласно со закон,
- кој со посебен закон е утврдено дека не може да биде предмет на продажба и
- од времен карактер.

(2) Деловниот простор од ставот (1) на овој член може да се дава под закуп согласно со одредбите од овој закон.

Член 4

(1) Продажбата и давањето под закуп на деловниот простор се врши според пазарната вредност на деловниот простор која се утврдува согласно со Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот. Проценката не треба да биде постара од шест месеци пред да се изврши продажба или закуп на деловниот простор. Проценетата пазарна вредност претставува почетна цена за јавно наддавање.

(2) Проценката на пазарната вредност на деловниот простор ја вршат овластени проценувачи на недвижен имот.

(3) Продажбата на деловен простор од членот 2 од овој закон ќе се врши врз основа на одлука на Владата на Република Македонија на предлог на субјектот во чија сопственост е деловниот простор, односно на кој му е даден на стопанисување или користење, а давањето под закуп ќе се врши врз основа на одлука донесена од страна на субјектите од членот 2 од овој закон.

(4) Со одлуката од ставот (3) на овој член Владата на Република Македонија го овластува субјектот кој ја врши продажбата на деловниот простор да ја води постапката за јавно наддавање и да склучи договор за продажба на деловниот простор.

Член 5

(1) Продажбата и давањето под закуп на деловниот простор се врши со електронско јавно наддавање (во натамошниот текст: јавно наддавање).

(2) Министерството за транспорт и врски воспоставува, управува и оперира со електронскиот систем за јавно наддавање на деловен простор. За користењето на електронскиот систем за јавно наддавање субјектите од членот 2 од овој закон кои ја вршат продажбата на деловен простор, плаќаат надоместок.

(3) Висината на надоместокот од ставот (2) на овој член зависи од реално направените трошоци за користењето на електронскиот систем за јавно наддавање.

(4) Минималните технички стандарди и услови во поглед на опремата (хардверот), функционалноста на софтверот за електронското јавно наддавање, начинот на користење на истиот и висината на надоместокот од ставот (2) на овој член ги пропишува Владата на Република Македонија.

(5) Постапката за јавно наддавање ја спроведува Комисија за спроведување на постапки за јавно наддавање (во натамошниот текст: Комисијата), формирана од носителот на правото на сопственост на деловниот простор, односно субјектот кој стопанисува со деловниот простор или му е даден на користење, со претходно дадена објава на електронскиот систем за јавно наддавање и во два дневни весника кои се издаваат на македонски јазик, а излегуваат најмалку три месеци пред денот на објавувањето на објавата и еден дневен весник кој се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик во општините, општините во градот Скопје и градот Скопје на чие подрачје се наоѓа деловниот простор предмет на објавата, а излегува најмалку три месеци пред денот на објавувањето на објавата.

(6) Објавата за продажба и давање под закуп на деловен простор задолжително ги содржи следниве податоци за:

- деловниот простор кој е предмет на продажба или закуп (површина и број на катастарска парцела каде се наоѓа),
- почетната цена по метар квадратен за деловниот простор кој е предмет на продажба, односно почетна цена по метар квадратен за годишна закупнина на деловниот простор кој се дава под закуп,
- рокот за поднесување и начинот на поднесување на пријавите за учество на јавното наддавање,
- времето на започнување и времетраењето на јавното наддавање,
- условите за учество на јавно наддавање за странските физички и правни лица,
- депозитот за учество на јавното наддавање кој изнесува од 2% до 5% од вкупната почетна цена за продажба, односно за закуп и сметка на која се уплатува депозитот,
- обврската на најповолниот понудувач да ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а депонираните средства на најповолниот понудувач нема да му бидат вратени и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметниот деловен простор,
- начинот и постапката за спроведување на наддавањето (начин на легитимирање на учесниците на јавно наддавање, потребен број на учесници согласно со закон, минималниот чекор на зголемување на вредност по метар квадратен на деловниот простор, дефинирање на почетокот и крајот на јавното наддавање, рокот за уплата на најповолната понуда, рокот за враќање на уплатениот депозит, обврски за исплата на данокот на промет, обврска за трошоци за солемнизација на договорот и право на приговор) и
- интернет страницата на која ќе се врши јавното наддавање.

(7) Висината на почетната цена на јавното наддавање за продажба на деловен простор по метар квадратен не може да биде пониска од утврдената пазарна

вредност на деловниот простор, а висината на почетната цена на закупнината изнесува 0,5% од проценетата вредност по метар квадратен за месечна закупнина на деловниот простор.
(8) Висината на минималниот чекор на зголемување на вредноста по метар квадратен на деловен простор изнесува 10% од почетната цена по метар квадратен за продажба на деловен простор, односно 2% од минималната почетна цена по метар квадратен за давање под закуп на деловен простор.

Член 6
(1) За деловниот простор, кој е предмет на објавата на јавно наддавање, можат да се пријават за учество сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои можат да се стекнат со сопственост или да имаат во закуп деловен простор на територија на Република Македонија согласно со закон и кои ги исполнуваат условите дадени во објавата.
(2) Комисијата е должна во објавата да утврди рок за поднесувањето на пријавата за учество на јавното наддавање.
(3) Рокот од ставот (2) на овој член не може да биде пократок од десет календарски дена ниту подолг од 30 дена сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријавите.
(4) Пријавата за учество на јавното наддавање треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во објавата за јавно наддавање. Комисијата по приемот на пријавите утврдува дали се доставени во определениот рок и дали се комплетирани согласно со условите во објавата, по што ги известува подносителите на пријавите по електронски пат. На подносителите на пријавите кои се комплетни, Комисијата во рок од три дена од денот на доставувањето на понудите им доставува корисничко име и шифра заучество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека нема да учествуваат на јавното наддавање.
(5) Подносителите на пријави кои доставиле комплетни пријави за учество на јавното наддавање согласно со објавата, на денот на спроведување на јавното наддавање се регистрираат на интернет страницата наведена во објавата со корисничко име и шифрата за учество на јавното наддавање, по што имаат право на учество на јавното наддавање.
(6) Јавното наддавање ќе се одржи доколку учесниците ги исполнуваат условите дадени во објавата. Јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадни во објавата и ја наддаде почетната цена.
(7) Депозитот за учество на јавното наддавање се враќа на подносителот на пријавата за учество на јавното наддавање во целост, во рок од 15 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање, а депозитот на најповолниот понудувач му се враќа намален за процент од 10% одреден за трошоци на постапката, во рок од 15 дена од денот на уплатата на вкупната сума постигната на јавното наддавање.

Член 7
(1) Јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на деловниот простор по метри квадратни и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метри квадратни, а не може да трае пократко од 15 минути. Јавното наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во објавата, при што доколку во истекот на последните две минути од определеното време за траење на јавното наддавање од страна на учесниците е дадена понуда, крајниот рок за

завршување на јавното наддавање се продолжува за уште две минути, а ќе заврши кога за период од следните две минути нема нова дадена понуда.
(2) Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

Член 8

(1) За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена по метар квадратен која претставува највисока цена за продажба, односно закуп на деловниот простор.
(2) Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање.
(3) Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на завршувањето на постапката за јавно наддавање е должен да ги уплати средствата од ставот (1) на овој член, а доколку не ги уплати во овој рок, не му се враќа депозитот, нема да се пристапи кон склучување на договор и се спроведува нова постапка согласно со овој закон.
(4) По завршувањето на постапката за јавно наддавање со најповолниот понудувач во рок од пет работни дена по извршената уплата на цената на деловниот простор, носителот на правото на сопственост на деловниот простор, односно носителот на правото на стопанисување или користење склучува договор за продажба на деловниот простор. На договорот за продажба и за закуп на деловниот простор соодветно се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи.
(5) Учесниците на јавното наддавање имаат право на приговор само по однос на постапката на јавното наддавање, во рок од три дена од одржувањето на јавното наддавање до Комисијата, која одлучува по приговорот со решение во рок од пет дена од приемот на приговорот.
(6) Против решението од ставот (5) на овој член може да се поднесе жалба до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

Член 9

(1) Договорот за продажба и договорот за закуп на деловниот простор се склучува во писмена форма и особено содржат страни на договорот, предмет на договорот, односно конкретни податоци за деловниот простор, за купувачот обврска за плаќање на данокот на промет и за нотарските трошоци, а за закупецот обврска за плаќање на нотарски трошоци.
(2) Договорот кој не ги содржи елементите од ставот (1) на овој член е ништовен.
(3) По склучувањето на договорот купувачот, односно закупецот во рок од 30 дена истиот го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација.

Член 10

Плаќањето на средствата од извршената продажба, односно плаќањето на закупнината на деловниот простор даден на стопанисување или на користење на субјектите од членот 2 од овој закон се врши на сметка на Буџетот на Република Македонија, а плаќањето на средствата од извршената продажба, односно плаќањето на закупнината на деловниот простор кој е во сопственост на субјектот од членот 2 од овој закон, се врши на сметка на сопственикот.

Член 11

(1) Предимствено право на купување при продажба на деловниот простор има сосопственикот.
(2) Пред започнувањето на постапката за продажба на деловниот простор со јавно наддавање субјектите од членот 2 од овој закон, кои ја водат постапката за јавно надавање, со подавка преку нотар, ќе го понудат делот на деловниот простор, кој е предмет на продажба на другите сосопственици на деловниот простор, по претходно добиена согласност од Владата на Република Македонија. Доколку сосопствениците се заинтересирани за деловниот простор од ставот (1) на овој член продажбата се врши врз основа на договор, на кој е дадено позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Македонија. Доколку сосопствениците не се заинтересирани за деловниот простор од ставот (1) на овој член, деловниот простор може да биде предмет на отуѓување со јавно наддавање согласно со овој закон.
(3) Кога понудата е прифатена, носителот на предимственото право на купување е должен во рок од осум дена од прифаќањето на понудата да ги уплати средствата на име цена.
(4) Кога носителот на предимственото право на купување не се изјаснил за прифаќање на понудата во рокот од ставот (2) на овој член, односно не ги уплати средствата на име цена во рокот од ставот (3) на овој член, деловниот простор се продава на јавно наддавање по цена не пониска од почетната цена за јавно наддавање.
(5) Кога на јавното наддавање нема да се продаде деловниот простор постапката за продажба на деловниот простор со јавното наддавање се повторува.

Член 12

Постапките за продажба на деловен простор започнати до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе продолжат според прописите кои важеле до денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 13

(1) Подзаконскиот пропис утврден во членот 5 став (4) од овој закон ќе се донесе во рок од еден месец од денот на влегувањето во сила на овој закон.
(2) Електронскиот систем за јавно наддавање ќе се воспостави во рок од три месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 14

Со денот на влагување во сила на овој закон престанува да важи Законот за продажба на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија" број 2/94).

Член 15

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