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

**(„Службен весник на Република Македонија“ бр. 13/2013, 69/2013, 104/2013, 27/2014, 42/2014, 178/2014, 180/2014 и 51/2015)**

**КОНСОЛИДИРАН ТЕКСТ – неофицијална верзија**

**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 1-а**

Одредбите на овој закон се применуваат и на деловен простор - спортски објекти над кои права, должности и одговорности во поглед на користењето, управувањето и располагањето има Република Македонија. [2](https://www.akademika.com.mk/)

**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 државатa 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 дeнационализација,   
- 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. Процената 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) Процената 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 сe 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),   
- вкупната почетна цена за деловниот простор кој е предмет на продажба, односно вкупната почетна цена за годинашна 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,   
- банкарска гаранција за сериозност на понуда во висина од 2% од проценетата вредност на деловниот простор,   
- 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 банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе биде активирана и на понудувачот ќе му се изрече забрана за учество во постапките за јавно наддавање за отуѓување или давање под закуп на деловни простории во период од една година од денот на изрекувањето на забраната,   
- 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 банкарската гаранција, 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 вкупната почетна цена на јавното надавање за продажба на деловен простор не може да биде пониска од утврдената пазарна вредност на деловниот простор, а висината на вкупната почетна цена на закупнината изнесува 0,5% од проценетата вкупна вредност за месечна закупнина на деловниот 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 се поднесува по електронски пат и 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 за учество 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) Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на јавното наддавање му се враќа на подносителот на пријавата во рок од 15 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во рок од 15 дена од денот на уплатата на вкупната сума постигната на јавното наддавање.

**Член 6-а**

(1) Доколку субјектите од член 2 на овој закон кои продаваат или даваат под закуп деловен простор во објавата пропишат и други услови за учество, освен податоците од член 5 став (6) од овој закон, задолжително бараат согласност од Советот за јавни набавки (во понатамошниот текст: Советот) доколку пет или помалку од пет домашни и пет или помалку од пет странски субјекти можат да ги исполнат тие услови од објавата.

(2) Доколку од анализата на пазарот произлезе дека пет или помалку од пет домашни субјекти и пет или помалку од пет странски субјекти можат да ги исполнат условите од објавата, пред објавување на објавата, овластените лица на субјектите од член 2 на овој закон кои ги дефинираат условите за учество, се должни да изготват соодветно образложение за потребата од правење на анализа, за што се изготвува извештај кој се доставува до одговорното лице на субјектот од став (1) на овој член, врз основа на кој се доставува барање за добивање согласност од Советот.

(3) Во прилог на писменото барање кое се доставува до Советот, субјектите од став (1) на овој член доставуваат извештај за потребата од обезбедување на согласност и образложение за причините за утврдување на предвидените услови, како и објавата која треба да ја користи во постапката за продажба или давање под закуп на деловниот простор.

(4) Советот може да побара од субјектите од став (1) на овој член да достават дополнителна документација или дополнение на образложението во рок утврден од страна на Советот.

(5) Советот ќе одговори на барањето од став (2) на овој член во рок од десет работни дена од денот на прием на истото, односно десет работни дена од добивањето на дополнителната документација или дополнението на образложението.

(6) По исклучок на ставот (5) од овој член, Советот може да го продолжи рокот за одговор на барањето за дополнителни пет работни дена за што го известува субјектот од став (1) на овој член во рок од три работни дена од денот на добивање на барањето.

(7) Советот одлучува по барањето со решение. Советот ќе донесе решение со кое се одбива барањето доколку оцени дека со предвидените услови се ограничува конкуренцијата, односно условите се непропорционални со предметот на продажба или давање под закуп.

(8) Против решението од став (8) на овој член може да се поднесе жалба до Државната комисија за жалби по јавни набавки без надоместок, во рок од пет дена од денот на добивање на решението.

(9) Советот носи заклучок при продолжување на рокот за одговор на барањето, повлекување на барањето за добивање согласност од страна на субјектите од став (1) на овој член и во други случаи при остварување на неговите надлежности за кои согласно овој и друг закон не е предвидено носење решение. Се забранува секој облик на влијание врз донесувањето на решенијата на Советот, а особено секоја злоупотреба на јавните овластувања заради влијание на текот и исходот на одлучувањето.

(10) Ако Советот одлучи да не даде согласност, субјектот од став (1) на овој член не смее да ја објави објавата за продажба или давање под закуп на деловниот простор. Во спротивно ќе се смета дека не е спроведена постапка за продажба или давање под закуп на деловен простор согласно одредбите на овој закон.

(11) Ако Советот не одговори на барањето во рокот од ставот (5) на овој член, односно дополнителниот рок од ставот (6) на овој член, ќе се смета дека дал согласност.

(12) При одлучување за давање согласност, Советот може да покани стручни лица, на начин и постапка пропишани со Законот за јавните набавки и подзаконските акти на законот, за работата на Советот.

**Член 7**

(1) Јавното наддавање започнува со објавување на вкупната почетна цена на деловниот простор и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.

(2) Во првите пет минути од јавното надавање учесниците можат да ја прифатат, односно зголемуваат цената на деловниот простор. 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.

(3) Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

(4) Доколку во првите пет минути од јавното наддавање не е прифатена понудата, односно не е дадена повисока, вкупната почетна цена на деловниот простор се намалува за 2% по што учесниците на јавното наддавање повторно ќе имаат можност да ја прифатат односно зголемуваат цената на деловниот простор. Доколку во истекот на последните две минути од вторите пет минути од јавното наддавање од страна на учесниците е прифатена понудата, односно дадена е повисока 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 дадено нова понуда. Доколку во времетраење од петте минути повторно нема понуда, вредноста на деловниот простор повторно се намалува за 2% од вкупната почетна цена на деловниот простор.

(5) Намалувањето на вкупната почетна цена на деловниот простор во текот на наддавањето доколку станува збор за објава по прв пат може да изнесува најмногу до 30% од утврдената пазарна вредност на деловниот простор, односно проценетата вкупна вредност за месечна закупнина на деловниот простор без разлика колку понудувачи се јавиле на јавното наддавање.

(6) Намалувањето на вкупната почетна цена на деловниот простор во текот на наддавањето доколку станува збор за објава по втор пат може да биде најмногу до 30% доколку на јавното наддавање се пријавил само еден заинтересиран учесник, а доколку се пријавиле двајца или повеќе учесници, намалувањето може да изнесува до најмногу 50% од утврдената пазарна вредност на деловниот простор, односно проценетата вкупна вредност за месечна закупнина на деловниот простор.

**Член 8**

(1) За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена 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 нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција ќе биде активирана и на понудувачот ќе му се изрече забрана за учество во постапките за јавно наддавање за отуѓување или давање под закуп на деловни простории во период од една година од денот на изрекувањето на забраната.

(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**

(1) Плаќањето на средствата од извршената продажба, односно плаќањето на средствата од закупнината на деловниот простор кој е во сопственост на субјектот од членот 2 од овој закон, се врши на сметка на сопственикот.

(2) Плаќањето на средствата од извршената продажба 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.

(3) По исклучок од ставот (2) на овој член, плаќањето на средствата од извршената продажба на деловниот простор изграден согласно со Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, се врши на сметка на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката.

(4) Плаќањето на средствата од закупнината на деловниот простор даден на стопанисување на субјектите од членот 2 од овој закон се уплаќаат на субјектите кои стопанисуваат со деловниот простор, а средствата од закупнината на деловниот простор даден на користење на субјектите од членот 2 од овој закон се уплаќаат на сметка на Буџетот на Република Македонија.

**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 11-а**

(1) Тој што свесно презел дејствија спротивно на овој закон или свесно пропуштил да преземе дејствија кои бил должен да ги преземе согласно со овој закон поради што е објавена објава за продажба или давање под закуп на деловен простор без согласност од Советот во случаите каде што се предвидени критериуми за утврдување на способност кои може да ги исполнат помалку од минималниот број на субјекти од членот 6-а став (1) од овој закон и со тоа за себе или за друг ќе оствари поголема имотна корист, или ќе предизвика поголема штета, ќе се казни со казна затвор до една година.

(2) Ако сторителот со извршување на делото од ставот (1) на овој член остварил за себе или за друг значителна имотна корист, или предизвикал значителна штета, ќе се казни со казна затвор од една до три години.

(3) Ако сторителот со извршување на делото од ставот (1) на овој член остварил за себе или за друг имотна корист од поголеми размери, или предизвикал штета од поголеми размери, ќе се казни со казна затвор од три до пет години.

(4) Тој што делото од ставот (1) на овој член ќе го стори од небрежност ќе се казни со затвор до шест месеци, од ставот (2) на овој член со затвор до една година и од ставот (3) на овој член со затвор од една до три години.

**Член 11-б**

Доколку органот побарал согласност од Советот согласно со условите од овој закон, а Советот не одговорил на барањето во роковите утврдени со овој закон при што се смета дека дал согласност согласно со членот 6-а став (5) од овој закон, а подоцна се утврди дека не се исполнети условите за нејзино давање поради што е предизвикана штета, членовите на Советот ќе се казнат со казна затвор од една до пет години.

**Член 12**

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

**ОДРЕДБИ ОД ДРУГИ ЗАКОНИ**   
Закон за дополнување на Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр. 27/2014, 42/2014 и 178/2014):   
**Член 2**   
Одредбите на овој закон ќе се применуваат до 1 мај 2015 година.

Закон за изменување и дополнување на Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр. 180/2014):   
**Член 7**   
Постапките за продажба и давање под закуп на деловен простор започнати до денот на отпочнување со примена на овој закон ќе продолжат според прописите кои важеле до денот на отпочнувањето со примена на овој закон.