

Г Р А Д С К О П Ј Е

Предлагач: Градоначалник на Град Скопје

Изготвувач: Сектор за образование
Сектор за јавни дејности

Претставник: Абдула Аземи
Пом.раководител на Секторот за образование

Тања Балаќ
Раководител на Секторот за јавни дејности

П Р Е Д Л О Г - О Д Л У К А
за условите и начинот на давање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје

Скопје, април 2022 година

ПРЕДЛОГ

Врз основа на член 36 од Законот за локалната самоуправа (“Службен весник на Република Македонија“ број 5/02), а во врска член 67 став 1 и член 37 и член 38 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост (“Службен весник на Република Македонија“ број 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и “Службен весник на Република Северна Македонија“ број 101/19, 275/19 и 122/21), Советот на Град Скопје на _____ седница одржана на _____ 2022 година, донесе

ОДЛУКА

за условите и начинот на давање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со оваа Одлука се утврдуваат условите, начинот и постапката на давање под закуп на недвижен имот, сопственост на Град Скопје.

Член 2

Под недвижен имот, во смисла на член 1 на оваа Одлука се подразбира просторот во објектите кој го користат средните училишта на Град Скопје и јавните установи од областа на културата основани од Градот Скопје (во натамошниот текст: установите) и просторот во рамките на градежната парцела на установата.

Член 3

Градот Скопје просторот од член 2 од оваа Одлука, во зависност од неговата намена, може да го дава под закуп, под услови и на начин утврдени со закон и оваа одлука.

II. УСЛОВИ ЗА ДАВАЊЕ НА ПРОСТОРОТ ПОД ЗАКУП

Член 4

Просторот од член 2 на оваа Одлука се дава под закуп на правни и физички лица за определен временски период, во определени термини (по час) или по метар квадратен.

Член 5

Предмет на закуп може да биде:

- просторот кој е во функција на остварување на дејноста на установата: сала, спортска сала, училница, кабинет, канцеларија, работилница;
- делови од објектите за образование и култура што не се во функција на дејноста на установата: подрум, магацин, гаража, скривница и други простории во рамките на објектот;
- отворени спортски терени, игралишта;
- дворно место и
- друг градежен/монтажен објект.

Член 6

(1) Просторот може да се даде под закуп само доколку:

- просторот, во времетраењето (терминот) на давањето под закуп не е во функција на остварувањето на дејноста на установата или не ја попречува функцијата, текот и квалитетот на процесот на остварување на дејноста;
- употребата на просторот нема да влијае на безбедноста на учениците, вработените и посетителите-корисници на услугите на установата, како и на лицата што ќе го користат закупениот простор;
- намената заради која се дава просторот не доведува до негово оштетување.

(2) По исклучок од став 1 алинеја 3 на овој член, доколку просторот се дава со опрема и инвентар што не може физички да се издвои или истиот е во функција на намената утврдена во член 7 став 1 на Оваа одлука, закупецот е должен да положи депозит за покривање на претпоставената штета што може да биде причинета при користење на просторот.

III. НАМЕНА НА ПРОСТОРОТ

Член 7

(1) Просторот може да се даде за следната намена:

- културни и други манифестации;
- настава,
- спорт, рекреација и забава;
- производство и услуги (занаетчиство, трговија, угостителство и слично);
- за активности на невладини организации.

(2) Доколку просторот се дава за дејност трговија, угостителски услуги или производство закупецот е должен на своја сметка да ги обезбеди сите потребни согласности - дозволи од страна на надлежните органи.

(3) Градот Скопје е должен да води сметка намената во просторот да не и пречи на дејноста на установата, на околниот простор, како и да бидат исполнети сите законски претпоставки за нејзино вршење и за заштита на животната средина.

IV. ПОСТАПКА ЗА ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП

Член 8

~~(1)~~ Просторот се дава под закуп врз основа на предлог на органот на управување на установата.

~~(2)~~ Предлогот од став (1) на овој член особено содржи:

- дефинирање, односно прецизно определување на просторот што ќе се издава под закуп;
- намената за која просторот ќе се дава под закуп;
- начинот на давање под закуп (термин или м2);
- констатација дека употребата на просторот нема да влијае на безбедноста на учениците, вработените и посетителите-корисници на услугите на установата, како и на лицата што ќе го користат закупениот простор;
- други прашања во врска со давањето под закуп.

Член 9

(1) По добивањето на предлогот од член 8 став 1 на оваа одлука, Градоначалникот на Градот Скопје (во натамошниот текст: Градоначалникот) донесува одлука за давање на просторот под закуп.

(2) Просторот се дава под закуп со електронско јавно наддавање согласно закон.

(3) Постапката за давање во закуп на недвижни ствари во сопственост на Град Скопје ја спроведува комисија формирана од Градоначалникот.

(4) Комисијата се формира за период од четири години и е составена од претседател и двајца членови и нивни заменици од редот на вработените во администрацијата на Град Скопје.

(5) Во зависност од обемот на недвижните ствари кои се предмет на закуп, Градоначалникот може да формира повеќе комисии.

V. ЗАКУПНИНА

Член 10

(1) Висината на почетната цена на закупнината на просторот што се дава во закуп со јавно наддавање изнесува 0.5% по м2 од проценетата вредност на недвижната ствар.

(2) Вредноста на недвижната ствар од ставот (1) на овој член ја определува овластен проценител, согласно со Законот за проценка.

Член 11

Средствата од закупнината закупаецот ќе ги уплатува на сметка на Град Скопје и истите ќе се користат согласно член 15 на оваа Одлука.

Член 12

Трошоците за тековно одржување на просторот предмет на закуп и на заедничките простории во објектот не влегуваат во цената на закупнината, односно истите се обврска на закупаецот.

VI. ДОГОВОР ЗА ЗАКУП

Член 13

(1) За давање на просторот под закуп Градоначалникот и најповолниот понудувач склучуваат писмен договор со кој што се утврдуваат меѓусебните права, обврски и одговорности што произлегуваат од предметот на договорот.

(2) Договорот за закуп особено содржи:

- страни на договорот;
- намената за која просторот се дава ;
- времетраење на закупот;
- висина на закупнината и начинот на плаќање;
- права и обврски на договорните страни;
- обезбедување на побарувањата од договорот;
- услови за раскинување на договорот;
- други прашања од значење за реализација на договорот.

(3) Договорот влегува во сила со денот на неговото потпишување од двете страни.

(4) По склучувањето на договорот истиот се доставува кај нотар заради солемнизирање.

Член 14

Договорот за закуп се склучува за време до 1 година.

VII. НАМЕНА НА ЗАКУПНИНАТА

Член 15

(1) Средствата добиени од закупнината се приход на буџетот на Град Скопје.

(2) Средствата од став (1) на овој член се користат наменски за:

- подобрување на условите за дејноста на установата;
- финансирање на проекти за развој, унапредување и модернизација на дејноста на установата;
- набавка на опрема;
- тековно или инвестиционо одржување на објектите и надоместување на трошоците за електрична енергија, греење, телефон, интернет и др;
- други намени.

(3) Градоначалникот на Град Скопје предлага приоритети за користење на средствата од став (1) на овој член преку програмите на Град Скопје во соодветните области.

VIII. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 16

Постапките за давање во закуп на недвижни ствари започнати до денот на влегувањето во сила на оваа одлука, а кои се до фаза на завршена постапка за утврден најповолен понудувач, ќе продолжат според одлуката по која се започнати.

Член 17

Со влегувањето во сила на оваа Одлука престанува да важи Одлуката за условите и начинот на издавање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје (“Службен гласник на Град Скопје“ број 12/14 и 1/19).

Член 18

Оваа одлука влегува во сила со денот на објавување во “Службен гласник на Град Скопје”.

Број _____
____ март 2022 година
Скопје

СОВЕТ НА ГРАД СКОПЈЕ
ПРЕТСЕДАТЕЛ,
Трајко Славески с.р

Образложение

(1) Правен основ за донесување на оваа одлука е член 36, став1 точка 1 од Законот за локалната самоуправа (“Службен весник на Република Македонија“ број 5/02) според кој во надлежност на советот е донесување прописи, како и одредбите од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост (“Службен весник на Република Македонија“ број 78/15,106/15, 153/15,190/16, 21/18 и “Службен весник на Република Северна Македонија“ број 101/19, 275/19 и 122/21), чиј што одредби за закуп на недвижни ствари се применуваат и при продажба и давање во закуп на недвижни ствари во општинска сопственост.

Градот Скопје е основач на 23 средни училишта и на 8 јавни установи од сферата на културата и истите, согласно член 65 од Законот за локалната самоуправа се негова сопственост, под што се подразбираат како основачките права така и објектите во кои се остварува дејноста на овие установи (општинска сопственост) Стварите во општинска сопственост на општината, и Градот, можат да се дадат на користење по пат на јавно наддавање, во согласност со закон.

(2) Давањето на недвижни ствари во закуп сопственост на Градот Скопје е материја веќе уредена со Одлука за условите и начинот на издавање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје донесена во 2014 година (“Службен гласник на Град Скопје“ број 12/14 и 1/19).

Целта на одлуката беше средните училишта и јавните установи чиј што основач е Градот Скопје да имаат можност за остварување на сопствени приходи преку искористување на сите внатрешни просторни ресурси што им се доделени на користење од страна на Град Скопје, а кои не се во функција на остварувањето на воспитно образовниот процес, односно дејноста на културата.

Во меѓувреме, со донесувањето на Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост (Законот) дефинирани се субјектите и постапките кои имаат влијание на формално-правниот и материјално-правниот аспект на материјата за закуп на недвижни ствари во однос на уредувањето на постапката и односите при издавањето во закуп на недвижните ствари. Со овој Закон се уредуваат правата и должностите на државните органи во однос на набавката, користењето и располагањето со стварите во државна сопственост, а се уредува и постапката за давање на користење на стварите во општинска сопственост на државните органи и на правните лица основани од државата како и постапката за продажба и

давање во закуп на недвижни и продажба на движни ствари во општинска сопственост.

Притоа, под ствари во општинска сопственост што ги користат општините и правните лица основани од општините спаѓаат недвижни ствари-згради, посебни делови од згради и други објекти што како долгорочни средства се користат за извршување на работите и задачите.

Од тие причини се наметува потребата од усогласување на постојната градска регулатива со Законот, при што се оцени дека е поупатно, наместо со измени и дополнувања на постојаната Одлука, да се пристапи кон изготвување на нов текст на одлука што ќе биде по приемливо за членовите на Советот во постапката на разгледување на оваа материја, така и во имплементацијата на истата.

(3) Со Предлог одлуката Советот на Градот Скопје ги определува начинот и условите на давање простор под закуп, односно се создава рамка со ново дефинирани надлежности и постапки, со што овозможува единствена контрола врз располагањето со недвижниот имот. Новината се состои во тоа што целокупната постапка за давање под закуп на недвижниот имот ја води Градот Скопје.

Треба да се напомене дека содржината на Предлог одлуката се базира на основите на постојната одлука од 2014 година, посебно во делот на дефинирањето на просторот кој ќе се издава во закуп како и во дефинирањето на намената на тој простор, меѓутоа со интервенции што значат усогласување со Законот. Главните измени се во главата IV. Постапка за издавање под закуп, каде одлуката за издавање одреден простор во закуп, наместо органот на управување на јавната установа, ја носи Градоначалникот. Улогата на органот на управување е во давањето предлог за издавање на одреден простор. Се смета дека органот на управување е најповикан во препознавањето на просторот кој може да се издава, а кој не е во функција на основната дејност на установата.

Просторот ќе се дава под закуп со електронско јавно наддавање согласно член 37 и член 67 став 1 од Законот. Имено, според член 67 став 1, одредбите од Законот кои се однесуваат на продажба и закуп на недвижни и продажба на движни ствари со електронско јавно наддавање, соодветно се применуваат и при продажба и давање во закуп на недвижни и продажба на движни ствари во општинска сопственост. Самата постапка ќе ја спроведува комисија формирана од Градоначалникот на Град Скопје, со мандат од четири години чии членови се од редот на администрацијата на Градот. Притоа, во зависност од обемот на недвижните ствари кои се предмет на закуп, Градоначалникот може да формира повеќе комисији, а сето тоа согласно член 4 од Законот.

Друга новина во делот на усогласувањето со Законот, (член 6), е што договорот за закуп ќе го склучува Градоначалникот, наместо досегашното решение, директорот

на установата. Договорот за закуп ќе подлежи на солемнизација со што се утврдуваат дополнителни правни гаранции во поглед на заштитата на сопственоста на Градот.

Кај висината на закупнината новина е тоа што висината на почетната цена на закупнината на просторот што се дава во закуп со јавно наддавање, наместо 0.3%, ќе изнесува 0.5% по м² од проценетата вредност на недвижната ствар, а вредноста на недвижната ствар ќе ја определува проценител, согласно со Законот за процена. На овој начин се прави усогласување со член 38 од Законот.

Во делот за намената и користење на средствата добиени од закупнината (член 15) новина е тоа што овие средства согласно член 7 став 3 од Законот, се приход на буџетот на Град Скопје. Секако дека овие средства ќе се вратат назад во установата со тоа што Градоначалникот на крајот на тековната година ќе предложи приоритети за користење на средствата преку програмите на Град Скопје во соодветните области.

Во делот на завршните одредби уредено е и прашањето што има допирни точки со веќе започнати постапки од страна на јавните установи за издавање на простор под закуп според одредбите на постојната Одлука од 2014 година. Се предвидува овие постапки, доколку се до фаза на утврден најповолен понудувач, да завршат според одредбите на постојната Одлука.

(4) Согласно напред изнесеното се предлага Советот на Град Скопје да ја донесе предложената одлука.