

# ЕЛЕКТРОНСКИ СЛУЖБЕН ГЛАСНИК НА ГРАД СКОПЈЕ

**Година:** 2014 **Број:** 12

**Датум на издавање:** 10/31/2014

---

**Општина:** Совет на Град Скопје

**Тип:** Одлука

**Наслов:** О Д Л У К А за условите и начинот на давање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје

**Текст:** Врз основа на член 36 од Законот за локалната самоуправа ("Службен весник на Република Македонија" број 5/02) а во врска со член 104 став 3 од Законот за средното образование ("Службен весник на Република Македонија " број 44/95), Советот на Град Скопје на триесет и третата седница одржана на 30 октомври 2014 година, донесе

## **О Д Л У К А**

**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 определуваат условите и начинот на давање под закуп на недвижен имот, сопственост на Град Скопје, а што го користат средните училишта на Град Скопје и јавните установи од областа на културата, основани од Градот Скопје (во натамошниот текст: установите).

#### **Член 2**

Под недвижен имот, во смисла на член 1 на оваа одлука се подразбира просторот во објектот што го користи установата или во рамките на градежната парцела на установата.

#### **Член 3**

Установите просторот можат да го даваат под закуп, под услови и на начин утврдени со закон, оваа одлука и статутот на установата.

### **II. УСЛОВИ ЗА ДАВАЊЕ НА ПРОСТОРОТ ПОД ЗАКУП**

#### **Член 4**

Просторот може да се дава под закуп на правни и физички лица за определен период - во определени термини (по час) или по метар квадратен.

#### **Член 5**

Предмет на закуп може да биде следниот простор во установата:

- дворно место;
- простор кој е во функција на остварување на дејноста на установата: сала, спортска сала, училница, кабинет, канцеларија, работилница;
- друг простор што не е во функција на дејност на установата: подрум, магацин, гаража, скривница и слично;
- отворени спортски терени и
- друг градежен/монтажен објект.

#### **Член 6**

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.

### 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 трговија, угостителски услуги или производство закупецот е должен на своја сметка да ги обезбеди сите потребни согласности - дозволи од страна на надлежните органи.

(3) Установата е должна да води сметка намената во просторот да не и пречи на нејзината дејност, на околниот простор, како и да бидат исполнети сите законски претпоставки за нејзино вршење и за заштита на животната средина.

#### Член 8

Доколку просторот се дава со опрема и инвентар што не може физички да се издвои или истиот е во функција на намената за која просторот се дава (настава, спорт, рекреација, забава, културни и други манифестации), закупецот е должен да положи депозит за покривање на претпоставената штета што може да биде причинета при користење на просторот.

### IV. ЗАКУПНИНА

#### Член 9

Висината на закупнината се утврдува во евра/м<sup>2</sup> (закуп на определен период) или евро/час (закуп на термини), во денарска противвредност, согласно микролокацијата на објектот и други параметри за висината на закупнината согласно условите на пазарот на недвижности. Закупнината не може да се засметува како компензација за вложувањата на закупецот во просторот.

Средствата од закупнината закупецот ќе ги уплатува на сметка на установата и истите ќе се користат согласно членот 16 на оваа одлука.

### V. ПОСТАПКА ЗА ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП

#### Член 10

(1) Просторот се дава под закуп со јавно наддавање, врз основа на одлука на установата, а на предлог на директорот на установата.

(2) Одлуката од став(1) содржи особено:

- 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 м<sup>2</sup>);
- начин на избор на најповолен понудувач (со прибирање на понуди или јавно наддавање);
- 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;

- почетна цена на закупнината;
- висина на депозитот за покривање на штетата што може да биде причинета при користење на просторот;
- висина на депозит за учество на огласот;
- други прашања во врска со давањето под закуп.

(3) Одлуката од став 1 на овој член, пред нејзиното огласување подлежи на согласност од градоначалникот на Град Скопје.

## **VI. УТВРДУВАЊЕ НА ПОЧЕТНА ЦЕНА**

### **Член 11**

Висината на почетната цена на закупнината на просторот што се дава во закуп со јавно наддавање изнесува 0,5% по м<sup>2</sup> од вредноста на недвижната ствар.

### **Член 12**

Трошоците за тековно одржување на деловниот простор и заедничките простории во објектот не влегуваат во цената на закупнината, односно истите се обврска на закупецот.

### **Член 13**

(1) По добивањето на согласноста, од член 10 став 3 на оваа одлука, установата објавува оглас за давање на просторот под закуп.

(2) Огласот за давање деловен простор под закуп се објавува во два дневни весника, од кои што, еден од весниците што се издаваат е на македонски јазик и во еден од весниците кој се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик. Огласот за издавање на деловен простор под закуп трае 15 дена од денот на неговото објавување.

(3) Постапката по јавниот оглас за избор на најповолна понуда ја спроведува комисија формирана од директорот на установата.

(4) Комисијата брои три члена, кои имаат и заменици, од кои еден член и неговиот заменик се од редот на администрацијата на Град Скопје.

(5) Комисијата врз основа на доставените понуди утврдува најповолен понудувач и предлогот го доставува до директорот на установата.

(6) Мандатот на членовите на Комисијата е една година.

### **Член 14**

(1) За давање на просторот под закуп установата 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) На договорот од став (1) на овој член пред неговото потпишување согласност дава градоначалникот на Град Скопје.

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

## VII. ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ЗАКУПОТ

### Член 15

(1) Договорот за закуп се склучува за време до 1 година.

(2) По исклучок од став (1) на овој член, доколку користењето на простор е поврзано со вложување од страна на најповолниот понудувач, договорот за закуп може да се склучи и за подолг период, но не на повеќе од 5 години, и тоа:

за вложувања до: (во денарска противвредност)	времетраење на договорот:
3.000 €	2 години
5. 000 €	3 години
10.000 €	4 години
над 10.000 €	5 години

(3) Под вложувања од став (2) на овој член се подразбира вложувања во адаптација, преуредување или доопремување на просторот коишто закупецот ќе ги направи, врз основа на претходна согласност на закуподавачот, доколку истите се во функција на непречено вршење на неговата основна дејност заради што просторот е изнајмен.

(4) Во случај на дополнителни вложувања, закуподавачот треба да обезбеди потврда за вложувањата врз основа на проценка од стручни лица. (5) Адаптацијата, преуредувањето или доопремувањето на просторот закупецот ќе ги изврши исклучиво во свое име и за своја сметка ангажирајќи изведувач по свој избор. Овие вложувања не може да бидат предмет на компензација со закупнината по ниеден основ.

(6) Доколку закуподавачот одлучи просторот да го дава под закуп и по истекот на рокот од става (1) на овој член, закупецот има право на предимство, при исти услови со други заинтересирани лица.

## VIII. НАМЕНА НА ЗАКУПНИНАТА

### Член 16

(1) Средствата од закупнината се користат наменски и се распределуваат за следните намени:

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

(2) Надлежните сектори од администрацијата на Град Скопје и установите утврдуваат приоритети за користење на средствата остварени од закупнина, за секоја установа одделно.

## IX. НАДЗОР

### Член 17

Надзор над спроведувањето на оваа одлука врши секторот надлежен за работи од областа на средното образование и секторот надлежен за работи од областа на културата.

### Член 18

Постојните закупни односи во установите ќе се усогласат со одредбите на оваа одлука во рок од 60 дена од влегувањето во сила на оваа одлука.

## X. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

### Член 19

Со влегувањето во сила на оваа одлука престанува да важи Одлуката за давање под закуп на училишниот простор во средните училишта на Градот Скопје (“Службен гласник на Град Скопје“ број 2 /10) и Одлуката за условите и начинот на издавање под закуп на недвижен имот во сопственост на Град Скопје (“Службен гласник на Град Скопје“ број 18 /11 и 3/12)

#### **Член 20**

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

Број 07 – 7450/1  
30 октомври 2014 година  
С к о п ј е  
С О В Е Т Н А Г Р А Д С К О П Ј Е  
П Р Е Т С Е Д А Т Е Л,  
м-р Ирена Мишева, с.р

Нë базë тë nenit 36 тë Ligjit пëр vetëqeverisje lokale (“Gazeta zyrtare e RM-së” nr. 05/02) dhe në lidhje me nenin 104 paragrafi 3 тë Ligjit пëр arsim тë mesëm (“Gazeta zyrtare e RM-së” nr. 44/95), Këshilli i Qytetit тë Shkupit në seancën e tridhjetetretë, тë mbajtur më 30 tetor 2014, solli

#### **VENDIM**

#### **për kushtet dhe mënyrën e dhënies me qira të pronës së patundshme në pronësi të Qytetit të Shkupit**

#### **I. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME**

##### **Neni 1**

Me këtë vendim përcaktohen kushtet dhe mënyra e dhënies me qira të pronës së patundshme, pronësi e Qytetit të Shkupit dhe të cilin e shfrytëzojnë shkollat e mesme dhe institucionet publike nga fusha e kulturës, të themeluar nga Qyteti i Shkupit (në tekstin e mëtutjeshëm institucionet).

##### **Neni 2**

Me pronë të patundshme, në kuptim të nenit 1 të këtij vendimi nënkuptohet hapësira në objektin që shfrytëzon institucioni ose në suaza të parcelës ndërtimore të institucionit.

##### **Neni 3**

Institucionet, hapësirën mund ta japin me qira, në kushte dhe në mënyrë të përcaktuar me ligj, këtë vendim dhe me statutin e institucionit.

#### **II. KUSHTET PËR DHËNIE ME QIRA TË HAPËSIRËS**

##### **Neni 4**

Hapësira mund ti jepet me qira personave fizik dhe juridik, për një periudhë të caktuar kohore, në orare të caktuara (për orë) ose për metër katrorë.

##### **Neni 5**

Lëndë e qiradhënies mund të jetë hapësira vijuese e institucionit:

- vendi i oborrit;

- hapësira që është në funksion të realizimit të veprimtarisë së institucionit: salla, kabinete, zyrat, punëtorja;

- hapësirë tjetër që nuk është në funksion të veprimtarisë së institucionit: podrumi, magazina, garazhi, strehimorja dhe etj;

- terrene të hapura sportive dhe

- objekte të tjera ndërtimore / montuese.

#### **Neni 6**

Hapësira mund të jepet me qira vetëm nëse:

- hapësira, në kohëzgjatje (termin) për dhënie me qira, nuk është në funksion të realizimit të veprimtarisë së institucionit ose dhënies me qira nuk e pengon funksionin, rrjedhën dhe cilësinë e procesit të realizimit të veprimtarisë;

- shfrytëzimi i hapësirës nuk do të ndikoj mbi sigurinë e të punësuarve dhe vizitorëve – shfrytëzuesve të shërbimeve të institucionit, si dhe për personat që do të shfrytëzojnë hapësirën e dhënë me qira;

- qëllimi për të cilin jepet me qira hapësira nuk shkakton dëmtimin e tij

### **III. QËLLIMI I SHFRYTËZIMIT TË HAPËSIRËS**

#### **Neni 7**

(1) Hapësira mund të jepet me qira për qëllimet vijuese:

- manifestime kulturore dhe të tjera;

- sport, rekreacion dhe argëtim;

- prodhimtari dhe shërbime (zejtari, tregti, hoteleri dhe etj.);

- për aktivitetet e organizatave joqeveritare.

(2) Nëse hapësira jepet me qira për tregti, shërbime hotelerike ose prodhimtari, qiramarrësi është i detyruar që në llogarinë e tij të siguroj të gjitha lejet dhe pëlqimet e nevojshme nga ama e organeve kompetente;

(3) Institucioni është i obliguar që të mbaj llogari që qëllimin i shfrytëzimit të mos pengoj veprimtarinë e saj, në hapësirën përreth si dhe të plotësohen të gjitha supozimet ligjore për realizimin e veprimtarisë dhe për mbrojtjen e ambientit jetësorë.

#### **Neni 8**

Nëse hapësira jepet me qira së bashku me pajisjet dhe inventarin që nuk mund të ndahet në mënyrë fizike ose të njëjtit janë në funksion të qëllimit për të cilin hapësira jepet me qira (sport, rekreacion,

argëtim, manifestime kulturore dhe të tjera), qiramarrësi është i obliguar që të ofroj depozite për mbulimin e dëmit të supozuar që mund të shkaktohet gjatë shfrytëzimit të hapësirës.

#### **IV. QIRAJA**

##### **Neni 9**

Lartësia e qirasë përcaktohet në euro/m<sup>2</sup> (qiraja për një periudhë të caktuar) ose euro/orë (qiraja për orare të caktuara), në kundërvlerë të denarit, në përputhje me mikro lokacionin e objektit dhe parametrave të tjerë për vlerën e qiramarrjes në kushtet e tregut të pronave të patundshme.

Qiraja nuk mund të llogaritet si kompensim për investimet e qiramarrësit të hapësirës.

Mjetet e qirasë, qiramarrësi i paguan në llogarinë e institucionit dhe të njëjtat mund të shfrytëzohen në pajtim me nenin 16 të këtij vendimi.

#### **V. PROCEDURA E DHËNIES SË HAPËSIRËS ME QIRA**

##### **Neni 10**

(1) Hapësira jepet me qira përmes ankandit publik, në bazë të vendimit të institucionit, dhe në propozim të drejtorit të institucionit.

(2) Vendimi nga paragrafi (1) në veçanti përmban:

- definimin, përkatësisht përcaktimin e hapësirës që do të jepet nën qira;
- qëllimin për të cilin jepet hapësira;
- mënyrën e dhënies me qira (me termine ose për m<sup>2</sup>);
- mënyrën e zgjedhjes së ofertuesit më të volitshëm (me tubimin e ofertave ose përmes ankandit publik);
- konstatimin se shfrytëzimi i hapësirës nuk do të ndikojë mbi sigurinë e nxënësve, të punësuarve dhe vizitorëve – shfrytëzuesve të shërbimeve që i ofron institucionit, si dhe mbi sigurinë e personave që do ta shfrytëzojnë hapësirën e marrë me qira;
- lartësinë e depozitimit për mbulimin e dëmeve që mund të shkaktohen gjatë shfrytëzimit të hapësirës;
- lartësinë e depozitimit për pjesëmarrje në konkursin;
- çështje të tjera në lidhje me dhënien me qira të hapësirës.

(3) Për vendimin nga paragrafi 1 i këtij neni pëlqim jep kryetari i Qytetit të Shkupit.

#### **VI. PËRCAKTIMI I ÇMIMIT FILLESTARË**

## **Neni 11**

Lartësia e çmimit fillestarë të qirasë për hapësirën që jepet me qira, përmes ankandit publik është 0,5 % për m<sup>2</sup> nga vlera e sendit të palëvizshëm.

## **Neni 12**

Shpenzimet për mirëmbajtje rrjedhëse të hapësirës afariste dhe për hapësirat e përbashkëta në objektin, nuk llogariten në çmimin e qirasë, përkatësisht të njëjtit janë obligim i qiramarrësit.

## **Neni 13**

(1) Pas marrjes së pëlqimit, nga neni 10, paragrafi 3 të këtij vendimi, institucioni shpall konkursin për dhënien e hapësirës me qira.

(2) Shpallja për dhënien me qira të hapësirës afariste, shpallet në dy gazeta ditore, prej të cilëve njëra duhet të botohet në gjuhën maqedonase, kurse tjetra në gjuhën që flasin së paku 20 % të qytetarëve që flasin gjuhën zyrtare që dallohet nga gjuha maqedonase. Konkursi për dhënien me qira të hapësirës afariste zgjat 15 ditë nga dita e shpalljes.

(3) Procedurën në lidhje me shpalljen publike për zgjedhjen e ofertës më të volitshme e realizon komisioni i formuar nga drejtori i institucionit.

(4) Komisioni numëron tre anëtarë, që kanë zëvendësit e tyre, prej të cilëve një anëtarë dhe zëvendësi i tij janë prej radhëve të administratës së Qytetit të Shkupit.

(5) Komisioni në bazë të ofertave të dorëzuara, përcakton ofertuesin më të volitshëm dhe propozimin e dorëzon deri te drejtori i institucionit.

(6) Mandati i anëtarëve të Komisionit është me kohëzgjatje prej një viti.

## **Neni 14**

(1) Për dhënien e hapësirës me qira, institucioni dhe qiramarrësi lidhin marrëveshje me shkrim me të cilën rregullohen të drejtat, obligimet dhe përgjegjësitë e ndërsjella që dalin nga lënda e kontratës.

(2) Kontrata për dhënie me qira në veçanti përfshin:

- palët e kontratës;
- qëllimi për të cilin jepet me qira hapësira;
- kohëzgjatja e qirasë;
- lartësia e qirasë dhe mënyra e pagesës;
- të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese;

- sigurim i kërkesave që pasojnë nga kontrata;
- kushte për anulimin e kontratës;
- çështje tjera me rëndësi për realizimin e kontratës.

(3) Për kontratën e paragrafit (1) të këtij neni, para nënshkrimit të tij, jep pëlqim Kryetari i Qytetit të Shkupit.

(4) Kontrata han në fuqi në ditën e nënshkrimit të saj nga dy palët.

## VII. KOHËZGJATJA E QIRADHËNIES

### Neni 15

(1) Kontrata për dhënie me qira lidhet në kohëzgjatjen prej 1 viti.

(2) Me përjashtim të paragrafit (1) të këtij neni, nëse shfrytëzimi i hapësirës ka të bëjë me investime nga ana e qiramarrësit, marrëveshja për qiradhënie mund të lidhet edhe për periudhë më të gjatë kohore, por jo më gjatë se 5 vite, edhe atë:

<b>për investime deri më:</b> (në kundërvlerë denarë)	<b>kohëzgjatja e kontratës:</b>
3.000 €	2 vite
5. 000 €	3 vite
10.000 €	4 vite
mbi 10.000 €	5 vite

(3) Me investimet në paragrafin (2) të këtij neni, nënkuptohen investime në drejtim të adaptimit, ri rregullimit ose furnizimit shtesë të hapësirës, të cilat do ti realizoj qiramarrësi, në bazë të pëlqimit të marrë paraprakisht nga qiradhënësi, nëse të njëjtit janë në funksion të realizimit të veprimtarisë themelore të marrjes me qira të hapësirës.

(4) Në rastet e investimeve plotësuese, qiradhënësi duhet të siguroj vërtetim për investimet në bazë të vlerësimeve nga ana e profesionistëve.

(5) Adaptimin, ri rregullimin ose furnizimet shtesë të hapësirës, qiramarrësi duhet ti realizoj vetëm në emër të tij dhe në llogari të rij duke angazhuar realizuesit sipas zgjedhjes së tij. Këto investime, nuk mund të jenë lëndë e kompensimit përmes qirasë, në asnjë bazë.

(6) Nëse qiradhënësi vendos që ta jap hapësirën edhe pas skadimit të afatit nga paragrafi 1 i këtij neni, qiramarrësi ka përparësi, gjatë kushteve të njëjta me persona të tjerë të interesuar.

## VIII. QËLLIMI I QIRAMARRJES

### Neni 16

(1) Mjetet nga qiramarrja përdoren me qëllim dhe përcaktohen për këto qëllime:

- Përmirësimi i kushteve për veprimtarinë e institucionit;

- Financimi i projekteve për përparimin dhe modernizimin e veprimtarisë së institucionit;
- Furnizimi me pajisje;
- Mirëmbajtje e rregullt ose investuese dhe kompensim i shpenzimeve për energjinë elektrike, ngrohje, telefon, internet etj.

(2) Sektorët kompetent në administratën e Qytetit të Shkupit dhe institucionet përcaktojnë prioritetet për shfrytëzimin e mjeteve të realizuara nga qiramarrja, për çdo institucion në veçanti.

## **IX. MBIKËQYRJA**

### **Neni 17**

Mbikëqyrjen mbi realizimin e këtij vendimi e realizon sektori kompetent për punët nga fusha e arsimit të mesëm dhe sektori kompetent për punën nga fusha e kulturës.

### **Neni 18**

Marrëdhëniet ekzistuese qiramarrëse në institucione do të harmonizohen me dispozitat e këtij vendimi në afat prej 60 ditë nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

## **X. DISPOZITA PËRFUNDIMTARE**

### **Neni 19**

Me fuqizimin e këtij vendimi, pushon së vlejti Vendimi për dhënien me qira të hapësirës shkollore në shkollat e mesme të Qytetit të Shkupit ("Lajmëtari zyrtar i Qytetit të Shkupit" nr. 2 / 10) dhe Vendimi për kushtet dhe mënyrën e dhënies me qira të pronës së patundshme në pronësi të Qytetit të Shkupit "Lajmëtari zyrtar i Qytetit të Shkupit" nr. 18 /11 dhe 3/12)

### **Neni 20**

Ky vendim hyn në fuqi ditën e shpalljes në "Lajmëtari zyrtar i Qytetit të Shkupit".