Во согласност со Законот 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, 51/2015, 61/2015, 129/2015, 6/2016, 106/2016, 21/2018, 98/2019, 224/2024) , а врз основа на Одлуката за издавање под закуп на деловен простор бр. 02-464/3 од 5.6.2026 година,

НУ ЦЕНТАР ЗА КУЛТУРА БИТОЛА ОБЈАВУВА

ОБЈАВА бр. 1/2026
за издавање под закуп на деловен простор по пат на електронско јавно наддавање

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронско јавно наддавање е деловен простор во сопственост на НУ Центар за култура Битола, со податоци дадени во Табеларниот преглед во кој се наведени податоци за деловниот простор: град, адреса, број на локал и ниво, број на катастарска парцела и катастарска општина, површина на деловниот простор, вкупната проценета вредност во денари, почетна цена за месечна закупнина во денари, вкупна годишна закупнина во денари и банкарска гаранција за сериозност на понуда во висина од 2% од проценетата вредност на деловниот простор во денари.

ОБЈАВА - Преглед бр. 1

Ред број	Град	Адреса на деловниот простор	Локал Ниво	Повр-шина м²	Катастарска парцела и Катастарска општина	ИЛ	Вкупна проценета вредност на деловниот простор (во денари)	Почетна цена за месечна закупнина во денари (без ДДВ)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата во денари, 2% од вк. проценета вредност	Рок на поднесување на пријави	Датум и време на отпочнување на јавно наддавање
1.	Битола	„Ленинова“ бб Битола	Влез 4, кат Приземје, број 4	93	12421 Битола 3	94072	13.363.570	66.818	267.271	6.10.2026 13:00	13.10.2026 12:00

Деловниот простор наведен во Преглед бр. 1, во Битола се дава под закуп за период од 7 (седум) години од денот на потпишувањето на договор за закуп со најповолниот понудувач. **Деловниот простор се издава во видена состојба. Предмет на закуп е исклучиво недвижниот имот во површина како е запишана во АКН. Моменталната состојба на лице место не соодветствува на состојбата запишана во АКН.**

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

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои можат да имаат во закуп деловен простор на територијата на Република Северна Македонија во согласност со закон и кои ги исполнуваат условите дадени во објавата, согласно членот 6 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија .

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните лица поднесуваат Пријава за учество на јавно наддавање во согласност со условите на Објавата по електронски пат и треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во оваа објава:

1. Пријавата за учество на јавното наддавање мора да го содржи редниот број, градот и адресата од Преглед бр. 1 за просторот за кој се поднесува пријавата и треба да биде потпишана и заверена од одговорното лице на правното лице/потпишана од физичкото лице;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата мора да се поднесе најдоцна до крајниот датум и час за поднесување на пријави (да се наведе реден број од Преглед бр. 1, градот и адресата каде се наоѓа деловниот објект);
3. За правните лица: доказ за регистрација на правното лице издаден од соодветен регистар. (доколку се работи за странски понудувач да се достави соодветен документ каде што понудувачот е регистриран издаден од надлежен орган со превод на македонски јазик);
4. Тековна состојба издадена од Централен регистар на Р. Македонија, не постара од 6 месеци (за правни лица);
5. Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација, не постара од 6 месеци (за правни лица);
6. За физички лица: уверение за државјанство, не постаро од 6 месеци (за странски физички лица-доказ за идентитет) и потврда за регистрирана дејност;
7. E-mail на подносителот на пријавата преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет-страницата на која ќе се одвива електронското јавно наддавање.

Покрај пополнета пријава, изјава и банкарска гаранција, економските оператори кои ќе учествуваат во постапката потребно е да исполнуваат и услови за лична состојба. Договорниот орган ќе го исклучи од постапката за доделување на договор за закуп на недвижна ствар секој економски оператор:

- на кој во последните 5 години му била изречена правосилна пресуда за учество во злосторничка организација, корупција, измама или перење пари;
- на кој му е изречена споредна казна забрана за учество во постапки за јавен повик, доделување на договори за јавна набавка и договори за јавно-приватно партнерство;
- на кој му е изречена споредна казна привремена или трајна забрана за вршење на одделна дејност;
- кој е во постапка на стечај или во постапка на ликвидација;
- кој има неплатени даноци, придонеси и други јавни давачки, освен ако на економскиот оператор му е одобрено одложено плаќање на даноците, придонесите или другите јавни давачки во согласност со посебните прописи и истите редовно ги плаќа;
- кому му е изречена прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност, односно привремена забрана за вршење одделна дејност ; и
- кој дава лажни податоци или не ги доставува податоците што ги барал договорниот орган.

За докажување на својата лична состојба, економскиот оператор ги доставува следниве документи:

- изјава на економскиот оператор дека во последните 5 години не му била изречена правосилна пресуда за учество во злосторничка организација, корупција, измама или перење пари;
- потврда дека не е отворена постапка за стечај од надлежен орган;
- потврда дека не е отворена постапка за ликвидација од надлежен орган;
- потврда за платени даноци, придонеси и други јавни давачки од надлежен орган од земјата каде економскиот оператор е регистриран;
- потврда од Регистарот на казни за сторени кривични дела на правните лица дека не му е изречена споредна казна забрана за учество во постапки за јавен повик, доделување на договори за јавна набавка и договори за јавно-приватно партнерство;
- потврда од Регистарот на казни за сторени кривични дела на правните лица дека не му е изречена споредна казна привремена или трајна забрана за вршење на одделна дејност;
- потврда дека со правосилна пресуда не му е изречена прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност, односно привремена забрана за вршење одделна дејност.

Изјавата од алинеја 1 ја изготвува и потпишува самиот економски оператор и истата не мора да биде заверена од надлежен орган.

Потврдите дека не е отворена постапка за стечај и постапка за ликвидација, како и потврдите од регистарот на казни за сторени кривични дела од алинеја 5 и 6, ги издаваат надлежни органи во земјата каде е регистриран економскиот оператор. Во Република Македонија надлежен орган за издавање на овие потврди е Централниот регистар на Република Македонија.

Потврдата за платени даноци, придонеси и други давачки ја издава надлежен орган од земјата каде е регистриран економскиот оператор. Во Република Македонија надлежен орган за издавање на оваа потврда е Управата за јавни приходи.

Потврдата од алинеја 7 од подточка ја издава надлежниот орган во државата каде е регистриран економскиот оператор. Во Република Македонија надлежен орган за издавање на оваа потврда е Централниот регистар на Република Македонија.

Документите од потточка не смеат да бидат постари од 6 (шест) месеци сметано од крајниот рок за доставување на понудите наназад.

Ако земјата во која е регистриран економскиот оператор не ги издава документите наведени во потточка или ако тие не ги опфаќаат сите погоренаведени случаи, економскиот оператор може да достави изјава заверена кај надлежен орган.

Способност за вршење на професионална дејност

За да ја докаже способноста за вршење на професионална дејност, економскиот оператор треба да достави документ за регистрирана дејност како доказ дека е регистриран како физичко или правно лице за вршење на дејноста поврзана со предметот на договорот за закуп или доказ дека припаѓа на соодветно професионално здружение согласно со прописите на земјата каде што е регистриран.

Сите овие документи заедно со пријавата за учество на јавното наддавање треба да се прикачат во електронска форма на следнава веб-страница: www.deloven-prostor.mk на Министерството за транспорт и врски на Република Северна Македонија, како и да се пратат во хартиена форма до архивата на НУ Центар за култура Битола, ул. „Широк сокак“ 60. Банкарската гаранција во хартиена форма треба да биде во оригинал, а останатите документи во оригинал или копија заверена на нотар.

УСЛОВИ ЗА ДАВАЊЕ ВО ЗАКУП

Просторот даден во Табеларниот преглед се издава под следниве услови:

1. Просторот се издава во видена состојба.

2. Просторот е со намена за вршење на дејности од областа на културата и уметноста, банки, дејности од областа на мобилна телефонија, **угостителство -но БЕЗ приготвување на храна**, трговија на мало со облека, трговија на мало со обувки, трговија на спортска опрема, трговија на компјутерска опрема, едукативен центар, канцеларија, адвокатско друштво, нотарска канцеларија, сметководствена фирма, проектантско биро, туристичка агенција, книжарница, кафе-бар, претставништво на странска фирма. **Без оглед на тоа за каква дејност е регистриран субјектот во објектот предмет на закуп не смее да се приготвува храна во спротивно закуподавачот има право на едностран раскинување на договорот без отказен рок.**
3. По завршување на Договорот за закуп, просторот треба да се врати во владение на националната установа во првобитна, исправна состојба, согласно членот 588 од Законот за облигационите односи .
4. Потребата од адаптациони интервенции и инвестиции во просторот кој се издава е на товар на закупецот, без обврска за поврат на трошоците. Истите нема да бидат пребивани со износот на месечната закупнина ниту ќе бидат предмет на компензација и кон истите може да се пристапи само по претходно добиено писмено одобрение од страна на националната установа. **Во секој случај за кои и да било инвестициони вложувања Закупецот се одрекува од правото да бара надомест за инвестиционите вложување во објектот предмет на закупот.**
5. Трошоците за електрична енергија, греење, вода, комунални услуги (ѓубретарина и др. комуналии) за просторот даден под закуп целосно ги сноси закупецот , **од кои дел се плаќаат во паушален износ и тоа вода и заеднички тошоци , ѓубретарина и слично согласно големината на делот на закупот односно промените во потрошувачката споредено со претходниот период.**
6. **Закупецот е должен, на сопствен трошок, во рок од 30 дена од стекнувањето на услови за тоа , да инсталира и постави на свое име посебно броило за потрошувачка на електрична енергија во деловниот пристор предмет на закупот, а до тој момент електричната енергија ќе ја плаќа согласно потрошувачката отчитана од постоечкото контролно броило.**
7. Закупецот се обврзува закупнината да ја плаќа однапред, а најдоцна до петтиот ден во месецот. За ненавремено плаќање на закупнината се пресметува законска казнена камата согласно членот 266 од Законот за облигационите односи .
8. Закупецот се обврзува да го почитува редот утврден во објектот на националната установа, односно да не пречи во остварувањето на дејноста на установата **а воедно зема и за обврска на свој трошок во разумен рок од превземањето во владение да постави соодветна звучна изолација на ѕидовите кон внатрешноста на просторот и таванот на просторот со цел да се спречат несакани звуци и вибрации во деловите од објектот каде се врши културна дејност.**
9. **Закупецот е запознаен дека деловниот простор се наоѓа во објект во кој се сметени Културни институции (театар , кино и сл.) па согласен е и должен да се воздржува од создавање на бучава, вибрации, мириси или други емисии кои ја попречуваат редовната работа на закуподавачот и другите корисници на објектот во спротивно договорот може да биде раскинат без отказен рок. Нивото на бучава не смее да ги надминува законски дозволените граници за деловен објект од ваков тип како и ниво на бучава под законски дозволените граници но кое смета во работата на културните исктитуции во склоп на објектот.**
10. Закуподавачот го задржува правото да врши контрола и да бара преземање на соодветни мерки за намалување на бучавата, во согласност со членот 143 од Законот за облигационите односи и надвор од него со оглед на погре наведениот услов.
11. Закупецот не може да го дава просторот во подзакуп, согласно членот 591 од Законот за облигационите односи .

12. **Закупецот е должен во рок од 15 дена од денот на потпишувањето на Договорот за закуп да плати на сметката на закуподавачот гарантен депозит за враќање на просторот во поранешна состојба и надоместување на штети во висина од 3 закупнини постигнати на наддавањето или соодветна Банкарска гаранција**
13. **Закупецот е должен во рок од 15 дена од денот на потпишувањето на Договорот за закуп на сметката на закуподавачот да исплати и гарантен депозит за закупнини и режиски трошоци во висина од 3 закупнини.**
14. **Неплаќањето на 2 (две) месечни закупнини, неуредно плаќање на режиските трошоци или непочитувањето на кој било од условите од овој оглас, претставува основ за едностран раскин на договорот од страна на закуподавачот и активирање на средствата за обезбедување.**
15. **Во случај на раскинување на Договорот од страна на Закуподавачот ,а поради непочитување на кои и да било од пропишаните Услови со овој Оглас без отказен рок , претставува основ за надомест на изгубена добивка во висина од 2 закупнини.**

ГАРАНТЕН ДЕПОЗИТ И ОБЕЗБЕДУВАЊЕ

Покрај банкарската гаранција за сериозност на понудата, најповолниот понудувач е должен пред склучување на Договорот за закуп да обезбеди:

1. **Авансен гарантен депозит за закупнина:** Закупецот е должен да уплати гарантен депозит за уредно плаќање на закупнината во висина на **3 (три) месечни закупнини** постигнати на јавното наддавање. Овој депозит служи за обезбедување на побарувањето на закуподавачот во случај на неплатена закупнина ,камати или останати режиски трошоци. Доколку закупецот доцни со плаќање, закуподавачот има право да го наплати својот долг од овој депозит, а закупецот е должен да го дополни депозитот до целосниот износ во рок од 8 дена а доколку тоа не го стори закуподавачот има право да го откаже договорот за закуп без отказен рок. Депозитот му се враќа на закупецот по престанокот на договорот, доколку се подмирени сите обврски за закупнина и режиски трошоци.
2. **Авансен гарантен депозит за враќање во првобитна состојба и надомест на штети:** Закупецот е должен да достави обезбедување за евентуални штети настанати на просторот , изгубена добивка заради раскинување на договорот како и за обврската за враќање на просторот во првобитна состојба. Во случај на искористувањето на даденото обезбедување , закупецот е должен да го дополни депозитот односно банкарската гарнција до целосниот износ во рок од 8 дена а доколку тоа не го стори закуподавачот има право да го откаже договорот без отказен рок. Ова обезбедување може да биде во една од следниве форми, по избор на закупецот:
    - **а) Гарантен депозит за штети:** Уплата на паричен износ во висина на **3 (три) месечни закупнини** постигнати на јавното наддавање. Овој депозит служи за надомест на штета и трошоците за враќање на просторот во првобитната состојба , како и за надоместување на останати штети вклучително и изгубена добивка. Депозитот се враќа по истекот на договорот, по примопредавање на просторот и откако ќе се утврди дека нема штети.
    - **б) Банкарска гаранција:** Доставување на неотповиклива, безусловна и наплатлива на прв повик банкарска гаранција, издадена од реномирана банка во Република Северна Македонија, во износ еднаков на **3 (три) месечни закупнини**, со рок на важност кој го покрива целиот период на закупот плус 60 дена по неговото истекување. Оваа гаранција служи за истата намена како и депозитот за штети.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДА

Висината на банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена во Преглед бр. 1 на оваа Објава. Рокот на важење на банкарската гаранција за сериозност на понудата е 60 дена почнувајќи од денот на јавното наддавање.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата му се враќа на подносителот на пријавата за јавно наддавање во целост во рок од 15 дена од денот на одржување на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во рок од 15 дена од денот на уплатата на една месечна закупнина постигната на јавното наддавање.

Обврска на најповолниот понудувач е да ги уплати средствата (прва закупнина и гарантни депозити) 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 давање под закуп на деловни простории во период од една година од денот на изрекувањето на забраната . Договорот за закуп се склучува во рок од 10 дена по уплатата на средствата, а во рок од 30 дена се доставува кај нотар заради вршење на солемнизација . Трошоците за солемнизација на договорот се на товар на понудувачот.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање електронски, како и во хартиена форма можат да се поднесат најдоцна до 6.10.2026 година, 13 часот. Јавното наддавање ќе се одржи на интернет-страницата www.deloven-prostor.mk на Министерството за транспорт и врски.

ПОСТАПКА

1. Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање за давање под закуп на недвижности на НУ Центар за култура Битола (во понатамошниот текст: Комисијата) по приемот на пријавите, без присуство на понудувачите, утврдува дали се доставени во определениот рок и дали се комплетни во согласност со условите во Објавата.
2. Во периодот од крајот на огласот до почетокот на аукцијата, Комисијата ги прегледува поднесените пријави и прикачените документи и ги одобрува или одбива пријавените корисници за да учествуваат на наддавањето.
3. Корисниците добиваат известување на нивната e-mail адреса за одлуката на Комисијата, а притоа статусот на нивната пријава можат да го видат и во панелот Наддавање на веб-страницата www.deloven-prostor.mk.
4. Јавното наддавање ќе се одржи и доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.
5. Јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена за месечна закупнина на деловниот простор и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.

6. 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.
7. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда. 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.
8. 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.
9. 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. 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.
10. 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.
11. Учесникот на јавното наддавање кој понудил највисока цена за закуп се стекнува со статус на најповолен понудувач.
12. Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор е должен да ги уплати средствата, 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 оттуѓување или давање под закуп на деловни простории во период од една година од денот на изрекување на забраната.
13. 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 одржување на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во моментот на склучување на Договорот за закуп.
14. Договорот за закуп на деловниор простор се склучува на определено време во траење од пет години. По склучување на договорот закупецот во рок од 30 дена истиот го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Трошоците за солемнизација на договорот паѓаат на товар на закупецот, а договорот има својство на извршна исправа.
15. Комисијата по завршување на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.
16. Учесниците на јавното наддавање имаат право на приговор само по однос на постапката на јавното наддавање, во рок од 3 (три) дена од одржувањето на јавното наддавање. Приговорот се доставува до Комисијата во електронска форма на следниов e-mail: ckbitola@yahoo.com
17. Комисијата одлучува по приговорот со решение. Против решението на Комисијата, незадоволната странка може да поднесе жалба до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

НАЧИН НА ОГЛАСУВАЊЕ

Огласувањето се врши согласно описот во оригиналниот оглас. Заинтересираните можат деловниот простор кој се издава под закуп да го видат секој работен ден од 22.9.2026 до 6.10.2026 2026 година од 10:00 до 12:00 часот.

НУ Центар за култура Битола
Комисија за спроведување на постапки за
јавно наддавање за давање под закуп на недвижности