Арх.бр. 03-2217/2 од 02.07.2026

Согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр. 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18, 98/19 и 222/24), одредбите од Правилникот за условите, начинот и постапката за давање под закуп на слободен деловен простор по пат на јавно наддавање број 02-5098/3 од 21.12.2018 година и Одлуката за давање под закуп на недвижни ствари - деловен простор во објектот на Националната установа Национална опера и балет Скопје, број 03-2217/1 од 02.07.2026 година, **Националната установа Национална опера и балет Скопје, објавува:**

ОБЈАВА број 2/2026

за давање под закуп на недвижен имот – деловен простор по пат на електронско јавно наддавање

1. ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1.1. Предмет на електронското јавно наддавање е недвижен имот - деловен простор во објектот на Националната опера и балет, Скопје

1.2. Податоци за просторот кој се дава под закуп се дадени во следниот Табеларен преглед:

Ред бр.	Адреса на недвижниот имот - дел од простор	Катастарска парцела Катастарска општина Имотен лист	Број на зграда, влез и кат	Површина $м^2$	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 вкупната проценета вредност	Рок на поднесување на пријави	Датум и време на отпочнување на јавно надавање
1.	Национална установа Национална опера и балет Скопје Бул. Гоце Делчев бр. 4 Скопје	ИЛ 40986 КП 9505/1 КО Центар 1	Зграда 1 Влез 1 Кат ПР	115,84	6.207.678,00	31.038,00	124.154,00	20.07.2026	21.07.2026 10.00 часот

Просторот за закуп наведен во табеларниот преглед се дава под закуп за период од 10 (десет) години, од денот на потпишувањето на договор за закуп со најповолниот понудувач. Просториите може да се видат секој работен ден во период од 10.00 до 12.00 часот со претходна најава и присуство на претставник на Комисијата за спроведување на постапка за јавно надавање.

<u>Услови под кои просторот се издава под закуп:</u>

1. Деловниот простор се издава во видена состојба.
2. Закупнината во договорот за закуп се изразува без ДДВ. Данок на додадена вредност се изразува посебно во фактурата.
3. Закупецот е должен закупнината да ја плаќа однапред, најдоцна до 5-тиот ден во месецот, без оглед на приемот на фактурата. За ненавремено плаќање на закупнината се пресметува законска казнена камата.
3. Неплаќањето на 2 (две) последователни месечни закупнини, во текот на траењето на закупениот однос, претставува основ за активирање на средствата за обезбедување и основ за раскинување на договорот од страна на Националната опера и балет од Скопје.
4. Деловниот простор е со намена за културни и други (уметнички) дејности; активности на невладини организации.
5. По завршување на Договорот за закуп просторот треба да се врати во владение на националната установа во исправна состојба;
6. Потребата од потенцијални интервенции и инвестиции во просторот кој се издава, се на товар на закупецот без обврска на закуподавецот да ги надомести тие трошоци и истите нема да бидат опфатени во износот на месечната закупнина ниту ќе бидат предмет на компензација за закупнина и кон истите може да се пристапи само по претходно добиено писмено одобрение од страна на националната установа;
7. Трошоците за електрична енергија, греење, вода, комуналните услуги (ѓубретарина и други комуналии) за просторот даден под закуп, целосно ги сноси закупецот;
8. Закупецот се обврзува да го почитува редот утврден во објектот на националната установа односно да не пречи во остварувањето на дејноста на установата;
9. Закупецот не може да го дава просторот во подзакуп.

2. ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на електронското јавно наддавање имаат сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои ги исполнуваат условите дадени во објавата.

3. УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните домашни и странски физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање по електронски пат.

Пријавата за учество (Прилог 1) треба да биде пополнета и потпишана лично од подносителот, со генералии на понудувачот (име и презиме, односно назив, точна адреса, контакт телефон, **е-маил адреса** на подносителот на пријавата, преку која ќе ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање), и кои документи се поднесуваат кон пријавата согласно условите од огласот.

Кон пријавата за учество на јавното наддавање се приложува следната документација:

1. **Банкарска гаранција** за сериозност на понудата за учество на јавното наддавање, во висина од 2% од проценетата вредност на недвижната ствар-деловниот простор, со рок на важност од 60 дена од денот на јавното надавање, исклучиво во оригинал,
2. **Доказ за идентитет**
    - За физички лица
   - лична карта (копија),
    - За правни лица
   - тековна состојба од Централен регистар на РСМ (за странски понудувач соодветен доказ за регистрација на правното лице), (*не постара од 6 месеци*), во оригинал или копија заверена на нотар
3. Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација (*не постара од 6 месеци*) во оригинал или копија заверена на нотар
4. Потврда дека не му е изречена мерка забрана за вршење на професија, дејност или должност (*не постара од 6 месеци*) во оригинал или копија заверена на нотар
5. **Лична изјава** на управителот/основачот/сопственикот на трговското друштво, заверена на нотар, дека тој, спрема закуподавачот, се јавува како гарант на Друштвото-закупецот, и се обврзува спрема доверителот-закуподавачот дека ќе ја исполни полноважната и стасаната обврска на должникот, ако тоа не го стори друштвото закупец; изјава дека одговара за обврските на друштвото-закупецот по договорот за закуп, лично и неограничено со сиот свој движен и недвижен имот; дека се обврзува во случај на стечај на друштвото или во случај кога е очигледно дека од средствата на должникот-залупецот не може да се оствари побарувањето на закуподавачот за закупнината и другите надоместоци и трошоци од договорот за закуп, тој лично да ги исполни обврските на Друштвото како закупец, по барање на закуподавачот, дури и ако закуподавачот пред тоа не го повикал главниот должник да ја исполни обврската (Прилог 2),
6. **Изјава** (заверена на нотар) дека ги прифаќа условите од оваа Објава и дека во случај неговата понуда биде избрана за најповолна се обврзува 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 (Прилог 3).

   Пријавата и бараната документација под редните броеви 2, 3, 4, 5 и 6 треба да биде скенирана во еден ПДФ документ и истиот се прикачува при пријавувањето, и тоа во делот „Изјава“.

Документот под реден број 1 – Банкарска гаранција се скенира во ПДФ документ и се прикачува при пријавувањето и тоа во делот „Банкарска гаранција“.

Покрај прикачувањето на горенаведените документи по електронски пат, потребно е Банкарската гааранција - во оригинал и останатите документи во оригинал или копија заверена на нотар да бидат доставени до Националната установа Национална опера и балет Скопје бул. Гоце Делчев бр. 4, најдоцна до последниот ден на пријавување. Пријавата за учество со прилозите се доставуваат во затворен коверт со назнака „НЕ ОТВОРАЈ“, со назначување на бројот на објавата, по пошта, или во архивата на Националната опера и балет.

Пријавите кои не се комплетирани со овие докази нема да учествуваат на електронско јавно наддавање за што подносителите на некомплетни пријави ќе бидат електронски известени на е-маил адресата наведена во пријавата.

4. РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање може да се поднесат во рок од 10 дена од денот на објавата, односно почнувајќи од 03.07.2026 година заклучно со 20.07.2026 година, по електронски пат на интернет страната: www.deloven-prostor.mk

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна www.deloven-prostor.mk

Јавното наддавање ќе започне во терминот наведен во табеларниот преглед.

5. ПОСТАПКА

1. Пријавата за учество на јавно наддавање се поднесува по електронски пат и истата треба да ги содржи сите податоци и докази кое се утврдени во објавата за јавно наддавање
2. По приемот на пријавите, Комисијата ја утврдува комплетноста на документацијата согласно условите на објавата.
3. Подносителите на пријавите преку електронскиот систем за јавно наддавање, добиваат e-mail дали им е одобрено или одбиено учеството на јавното наддавање.
4. Подносителите на пријавите 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 шифра за учество на јавното наддавање, по што имаат право на учество на јавното наддавање.
5. Јавното наддавање ќе се одржи доколку учесниците ги исполнуваат условите дадени во објавата.
6. Јавното наддавање ќе се одржи и доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата.
7. Јавното наддавање започнува со објавување на вкупната почетна цена на деловниот простор и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците. Во првите пет минути од јавното наддавање учесниците може 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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 може да изнесува најмногу до 30% од проценетата вкупна вредност за месечна закупнина без разлика колку понудувачи се јавиле на јавното наддавање.
11. Комисијата по завршување на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање.
12. Доколку станува збор за објава по втор пат, проценетата вредност не месечната закупнина на деловниот простор може да биде намалена најмногу до 30% доколку на јавното наддавање се пријави само еден заинтересиран учесник, односно до 50% доколку се пријавиле двајца или повеќе учесници.
13. Учесниците на јавното наддавање имаат право на приговор само по однос на постапката на јавното наддавање, во рок од три (3) дена од одржувањето на јавното наддавање до Комисијата, која одлучува по приговорот со Решение во рок од пет (5) дена од приемот на приговорот.
14. За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна највисока вкупна цена, која претставува највисока цена за закуп на деловниот простор.
15. Најповолниот понудувач **во рок од 15 дена** од денот на завршувањето на постапката за јавно наддавање мора да обезбеди депозит на парични средства или банкарска гаранција за обезбедување на обврските во износ од 3 (три) месечни закупнини, 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.

16. Банкарската гаранција за сериозност на понудата или уплатените парични средства 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 уплатата на депозит на парични средства или банкарска гаранција за склучување на договорот за закуп.
17. По завршување на постапката за јавно наддавање со најповолниот понудувач во рок од 5 (пет) работни дена по извршената уплата на депозитот или доставена банкарска гаранција се склучува договор за закуп.
18. Договорот за закуп на деловниот простор се склучува на определено време во траење од 10 години. По склучувањето на договорот закупецот го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Трошоците за солемнизација на договорот паѓаат на товар на закупецот.

6. НАЧИН НА ОГЛАСУВАЊЕ

Давањето под закуп на недвижен имот - деловен простор се врши со електронско јавно наддавање и со објавување во дневните весници „Нова Македонија“, „Слободен печат“ и „Коха“.

7. ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ

Посета на локацијата, односно недвижноста што е предмет на давањето под закуп, може да се изврши секој работен ден од 10.00 до 12.00 часот во Национална установа – Национална опера и балет, по претходна најава на тел. 075991446 Звонко Мијовски.
Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Националната установа Национална опера и балет, Скопје - www.operabalet.mk и на интернет страната: www.deloven-prostor.mk

Национална установа Национална опера и балет

Комисија за спроведување на постапка за јавно надавање

Прилог 1

До Национална установа Национална опера и балет

ПРИЈАВА
за учество на јавно наддавање за издавање на деловен простор под закуп по електронски пат (за Објава бр. 2/2026)

1. Податоци за подносителот на пријавата:

____

(Име и презиме/ назив на правно лице)

____

(адреса од лична карта/седиште и ЕМБС на правно лице)

2. Податоци за контакт:
   Телефон:____

   Е-маил адреса: __________________________________

Во прилог кон пријавата за учество на јавното наддавање се доставуваат следниве документи, оригинал или копија заверена на нотар:
Банкарска гаранција
Изјава 1
Изјава 2
Тековна состојба/лична карта
Потврда дека не му е изречена мерка забрана за вршење на професија, дејност или должност
Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација

Подносител:

____

(потпис/потпис и печат)

Прилог 2

ИЗЈАВА

Јас, ____

(Име и презиме на одговорно лице (управител) на правното лице или

Име и презиме на физичкото лице)

со седиште/адреса____

Изјавувам дека како управител/основач/сопственик на друштвото, се јавувам како гарант на друштвото-закупец и се обврзувам спрема доверителот-закуподавачот да ја исполнам полноважната и стасаната обврска на должникот, ако тоа не го стори друштвото-закупец.

Изјавувам дека одговарам за обврските на друштвото-закупецот по договорот за закуп, лично и неограничено со сиот свој движен и недвижен имот; и се обврзувам, во случај на стечај на друштвото или во случај кога е очигледно дека од средствата на должникот-закупецот не може да се оствари побарувањето на закуподавачот за закупнината и другите надоместоци и трошоци од договорот за закуп, лично да ги исполнам обврските на Друштвото како закупец, по барање на закуподавачот, дури и ако закуподавачот пред тоа не го повикал главниот должник да ја исполни обврската.

Оваа изјава е во врска со јавната Објава бр.2/2026, за издавање на деловен простор под закуп во објектот на Националната установа Национална опера и балет.

Место и датум

Изјавител

(име и презиме/потпис)

Прилог 3

ИЗЈАВА

Јас, ____

(Име и презиме на одговорно лице (управител) на правното лице или

Име и презиме на физичкото лице)

со седиште/адреса____

Под морална, материјална и кривична одговорност со потпишувањето на оваа изјава доброволно изјавувам дека ги прифаќам во целост условите и барањата во јавната објава бр. 2/2026 за давање под закуп на деловен простор во објектот на Националната опера и балет, со електронско јавно наддавање.

Воедно, изјавувам дека, во случај нашата понуда да биде избрана за најповолна, се обврзувам да ги уплатам средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор, после кој рок банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе биде активирана од страна на Националната опера и балет.

Место и датум

Изјавител

(име и презиме/потпис)