РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА НАРОДЕН ТЕАТАР - БИТОЛА
БР. 02-569/3
12.11. 2025 год.
Битола

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. 02-438/3 од 12.11.2026 година:

НУ НАРОДЕН ТЕАТАР БИТОЛА ОБЈАВУВА

ОБЈАВА бр. 03/2026
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 НАРОДЕН ТЕАТАР 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 3 – Преглед бр. 1

Реден број	Град	Адреса на деловниот простор	Локал	Ниво	Површина м²	Катастарска парцела и Катастарска општина	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 (Широк Сокак) бр. 60 – Битола (поранешно бифе)	Влез 4, кат Приземје, број 4	Подрум меѓукат	45	12421/2, КО Битола 3, Битола	2.554.582 денари	12.773 денари	51,091 денари	03.12.2026	07.12.2026 во 12.00 часот

Деловниот простор наведен во Преглед бр. 1, во Битола се даваат под закуп за период од 10 (десет) години од денот на потпишувањето на договор за закуп со најповолниот понудувач. **Деловните простори се издаваат во видена состојба. Предмет на закуп е исклучиво недвижниот имот во површина како е 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. 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);
3. Тековна состојба издадена од Централен регистар на Р. Македонија, не постара од 6 месеци (за правни лица);
4. Потврда дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација, не постара од 6 месеци (за правни лица);
5. За физички лица: уверение за државјанство, не постаро од 6 месеци (за странски физички лица-доказ за идентитет) и потврда за регистрирана дејност;
6. 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, 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 (закупувачот):

- 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 документите наведени во оригиналниот оглас.

СПОСОБНОСТ ЗА ВРШЕЊЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНА ДЕЈНОСТ

За да ја докаже способноста за вршење на професионална дејност, економскиот оператор (закупувачот) 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 НАРОДЕН ТЕАТАР Битола, ул. „Широк сокак“ 60, 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, трговија на музичка 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 едностарно 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 инвистиционите 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 трошоци, 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 простор 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 со неговото работење да не пречи во остварувањето на основната дејност на установата.

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 иснтитуции 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 погоре 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 6 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 2 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 , претсавува основ за надомест на изгубена добивка во висина од 2 закупнини.**
16. **Договорот кој ќе се склучи за издавање на просторот ќе биде тростран, односно тој ќе се склучи помеѓу закуподавачот, закупувачот и гарант платец.**

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 **2 (две) 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 1 **(една) месечна закупнина** 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.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање електронски можат да се поднесат најдоцна до 03.12.2026 година до 13.00 часот. Јавното наддавање ќе се одржи на интернет-страницата www.deloven-prostor.mk на Министерството за транспорт и врски.

ПОСТАПКА

Постапката за јавно наддавање се спроведува согласно правилата детално опишани во оригиналниот оглас, вклучително и правилата за намалување на почетната цена согласно членот 7 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија .

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 16.11 до 03.12.2026 година од 10:00 до 12:00 часот.

НУ Народен театар-Битола
Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање за давање под закуп
