Република Северна Македонија
Национална установа ТЕАТАР КОМЕДИЈА Скопје
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional TEATRI I KOMEDISË Shkup
Republic of North Macedonia
National Institution THEATER COMEDY Skopje

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 и 98/19) и Одлуката за давање под закуп на недвижни ствари деловен простор во објектот на Националната установа Театар Комедија – Скопје на Управниот одбор на установата бр. 02-94/5 од 06.02.2026 година, директорот објавува:

ОБЈАВА бр. 01/2026
ЗА ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП НА НЕДВИЖЕН ИМОТ-ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПО ПАТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1.ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1.1. Предмет иа електронското јавно наддавање е НЕДВИЖЕН ИМОТ во државна сопственосг, кој претставува дел од просторот во објектот на Национална установа ТЕАТАР КОМЕДИЈА Скопје.

1.2. Табеларен преглед во кој се дадени податоци за деловниот простор:

Ред број	Град	Адреса на недвижниот имот - дел од простор	Број на зграда Влез и кат	Ознака за аукција	Површина м²	Катастарска парцела и Катастарска општина и имотен лист	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 надавање
1.	Скопје	Националанта установа Театар Комедија – Скопје Бул. Св. Кирил и Методиј бр. 27, Скопје	Зграда бр. 1, влез 2, кат ПР	1	223	ИЛ 55530 КП 11926/2 КО Центар 1	11.239.324,00	56.197,00	224.786,00	17.03.2026 година до 12:00 часот	19.03.2026 во 11:00 час.

Забелешка:

адреса..:бул. Климент Охридски бр.27, 1000, Скопје, Р. Северна Македонија
adresa..: bul. Kliment Ohridski Nr.27, 1000, Shkup. R. e Maqedonisë së Veriut
address..: Kliment Ohridski Str. No.27, 1000, Skopje. R. Of North Macedonia
тел/tel/ph..: +389 2 3109 999
e-mail..: teatarkomedija@gmail.com

1.Просторот за закуп наведен во табеларниот преглед од реден број 1 се дава под закуп за период од 10 (десет) години, од денот на потпишувањето на договор за закуп со најповолниот понудувач.

1.1. Деловниот простор може да се види 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 наддавање.

2. <u>Просториите за закуп се издаваат во видена состојба.</u>

3.Просторот за закуп наведен во табеларниот преглед под реден број 1 е со клаузула: Доколку за времетраењето на закупот Министерството за култура и туризам или установата отпочнат постапка за изградба на нов објект на место на постоечкиот, закупецот е должен да го испразни и врати просторот во владение на установата во рок од 60 дена од добиеното писмено известување за раскинување на договорот. Секоја договорна страна ги сноси своите трошоци, а закупецот го прифаќа тоа и воедно е согласен дека нема да има финансиски побарувања на име надомест на штета или по било кој друг основ.

4. Закупнината во договорот за закуп се изразува без ДДВ. Доколку установата стане ДДВ обврзник во текот на важноста на договорот за закуп, соодветно во фактурите ќе се изрази и ДДВ.

5. Цената која ќе биде постигната со јавното наддавање, ќе биде утврдена како цена на месечна закупнина на деловниот простор и истата треба да биде уплатена однапред.

6. Закупецот е должен закупнината да ја плаќа однапред, најдоцна до 5-тиот ден во месецот, без оглед на приемот на фактурата. За ненавремено плаќање се пресметува законска казнена камата.

7. 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 установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје.

<u>2.РОК И НАЧИН НА ПОДНЕСУВАЊЕ ПРИЈАВИ</u>

2.1 Пријавата за учество на јавното наддавање се поднесува во хартиена форма согласно условите од Објавата, во затворен плик со назнака „не отворај“ и со назнака „За објава за издавање под закуп на невижен имот – деловен простор број 01/2026“ адресирана до Комисијата за спроведување на постапка за јавно наддавање на простор во Република Северна Македонија Национална установа ТЕАТАР КОМЕДИЈА Скопје, со адреса Бул. Св. Климент Охридски бр. 27, 1000, Скопје и треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во објавата за јавно наддавање и се прикачуваат електронски на системот за продажба и давање под закуп на деловен простор во сопственост на Република Северна Македонија, односно на веб-локацијата на Министерството за транспорт и врски на Република Северна Македонија www.deloven-prostor.mk и треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во објавата за јавно наддавање.

2.2. Пријавата за учество на јавно наддавање може да се поднесе најдоцна во рок од 15 дена од денот на Објавата 01/2026, односно почнувајќи од 02.03.2026 година, заклучно со 16.03.2026 година, до 12 часот.

3. Пријавите кои не се комплетни со прилог докази кои се бараат во објавата, нема да учествуваат на електронското наддавање за што подносителите на не комплетните пријави ќе бидат известени.

<u>3.ВРЕМЕ НА ЗАПОЧИУВАЊЕ НА ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ</u>

3.1. Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната електронска адреса: www.deloven-prostor.mk
Терминот на започнување на јавното наддавање е наведен во табеларниот преглед.

4.ПРАВО НА УЧЕСТВО

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

5.УСЛОВИ ЗА ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП

5.1. Просторот даден во Табеларниот преглед се издава под следените услови:

- Просторот од табеларниот преглед се издава во видена состојба;
- Просторот е со намена за вршење на угостителска дејност (послужување на храна, пијалоци и кафе); Закупецот дејноста треба да ја врши во регуларно време согласно Закон.
- За целото времетраење на договорот за закуп, закупецот е должен да се придржува и да работи во согласност со позитивните законоски норми;
- По завршување на Договорот на закуп, просторот треба да се врати во владение на Националната установа во исправна состојба;
- Потребата од потенцијални интервенции и инвестиции во просторот кој се издава, претставуваат 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 со претходно добиено писмено одобрение од страна на Националната установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје,
- Трошоците за електрична енергија, греење, вода, комунални услуги (ѓубретарина и др. Комуналии) за просторот даден под закуп, целосно ги сноси закупецот.;
- Закупецот се обврзува закупнината да ја плаќа однапред, а најдоцна до 5-тиот ден во месецот без оглед на приемот на фактурата. За ненавремено плаќање на закупнината се пресметува законска казнена камата. 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 установа ТЕАТЕР „КОМЕДИЈА“ - Скопје.
- Закупецот се обврзува да го почитува редот утврден во објектот на Национланата установа, односно да не пречи во остварувањето на дејноста на установата; Гласноста на музиката да биде во рамките на Законските прописи за гласност. За време на театарски претстави и други културни дејности во театарот, гласноста на музиката мора да биде сведена на минимум;
- Закупецот задолжително мора да побара и да добие писмена согласност од Директорот на Националната установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје за организирање на културни настани, во спротивно истиот нема да може да ги организира;
- Закупецот не може да го дава просторот во подзакуп;
- Закупецот е должен да утврди разлини цени (со попуст до 50%) од редовните цени за услуги (храна, пијалоци и кафе) за вработените во Националната установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје во неограничени количини,
- Закупецот е должен да обезбеди простор во бифето кој ќе биде достапен во секое време за вработените во Националната установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје, во горниот дел од бифето, кај внатрешната врата за влез во театарот и истиот да е означен,
- Закупецот е должен да го уреди ентериерот на просторот во духот на театарската атмосфера и култура.

6. УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ

6.1. Заинтересираните домашни и странски физички и правни лица се должни електронски да достават:
- Пополнета пријава за учество на јавното наддавање (во писмена форма) комлетирана со следните прилози:
- Изјава дека подносителот на пријавата ги прифаќа условите од објавата за јавно наддавање;
- Банкарска гаранција за сериозност на понудата во висина од 2% од проценетата вредност на недвижната ствар со рок на важност од 60 дена од денот на јавното наддавање, исклучиво во оригинал (да се наведе број од табеларниот преглед и адреса каде се наоѓа деловниот објект);
- Полномошно заверено кај нотар за полномоштеникот што го претставува правното или физичко лице, или доказ за својството на овластеното или одговорно лице;
-e-mail адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна e-mail адреса, Националната установа ТЕАТЕР „КОМЕДИЈА“ - Скопје нема обврска да прима и врши корекции на истата);
6.2. Пријавата за учество на јавното наддавање се пополнува и потпишува лично од подносителот на пријавата.
6.3. Изјавата се потпишува лично од поднесителот на пријавата. Со изјавата подносителот изјавува дека ги прифаќа условите од објавата за јавно наддавање и дека ако биде избран за најповолен понудовач понудената цена ќе ја плати во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор.
Со изјавата подносителот воедно изјавува и дека ако биде избран за најповолен понудувач, во рок од 5 работни дена по извршената уплата на средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето, ќе пристапи кон склучување на Договор за закуп.
6.4. Покрај пополнета пријава, изјава и банкарска гаранција економските оператори кои учествуваат во постапката потребно е да исполнуваат и услови за способност. Ќе биде исклучен од постапката за доделување Договор за закуп на недвижна ствар-деловен простор секој економски оператор:
- На кој во последните 5 години му била израчена правосилна судска пресуда за сторено кривично дело кое има елементи од следните кривични дела утврдени во Кривичниот законик:
- Учество во злосторничко здружување,
- Корупција,
- Затајување даноци и придонеси,
- Тероризам или казнени дела поврзани со терористички активности,
- Злупотреба на детски труд и трговија со луѓе,
- 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 од економскиот оператор не 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.

6.4.1. За докажување на својата способност, економскиот оператор ги доставува следните документи:

- Изјава на економскиот оператор дека во последните 5 години не му била изречена правосилна судска пресуда за сторено кривично дело кое има елементи од следните кривични дела утврдени во Кривичниот законик:
    - Учество во злосторничко здружување,
    - Корупција,
    - Затајување даноци и придонеси,
    - Тероризам или казнени дела поврзани со теростички активности,
    - Злупотреба на детски труд и трговија со луѓе.
- 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 нем му е изречана 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.

6.4.2. Изјавата од алинеја 1 од подточка 6.4.1. ја изготвува и потпишува самиот економски оператор и истата не мора да биде заверена од надлежен орган.

6.4.3. 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 од подточка 6.4.1 ги издаваат надлежни органи во земјата каде е регистриран економскиот оператор. Во Република Северна Македонија надлежен орган за издавање на овие потврди е Централниот регистар на Република Северна Македонија.

6.4.4. Потврдата за платени даноци, придонеси и други давачки ја издава надлежен орган од земјата каде е регистриран економски оператор. Во Република Северна Македонија надлежен орган за издавање на овие потврди е Управата за јавни приходи.

6.4.5. Потврдата од алинеја 7 од подточка 6.4.1 ја издава надлежен орган од земјата каде е регистриран економскиот оператор. Во Република Северна Македонија надлежен орган за издавање на оваа потврда е Централниот регистар на Република Северна Македонија.

6.4.6 Документите од подточка 6.4.1. не смеат ла бидат постари од 6 (шест) месеци сметано од крајниот рок за доставување на понудите наназад.

6.4.7 Ако земјата во која е регистриран економскиот оператор не ги издава документите наведени во подточка 6.4.1 или ако тие не ги опфаќаат сите горенаведени случаи, економскиот оператор може да достави изјава заверена кај надлежен орган.

6.5. Способност за вршење на професнонална дејност

•За да ја докаже способносга 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 професилнално здружение согласно со прописите на земјата каде што е регистриран

6.6 Стандарди за систем за квалитет

За докажување на стандардот за квалитет, економскиот оператор треба да достави:
ISO 22000:2018 – Систем за управување со безбедност на храна, ISO 22000:2018 кој ги дефинира барањата за систем за управување со безбедност на храна (FSMS) со интегрирање на принципите на системот за анализа на опасности и критични контролни точки (HACCP) според принципите за хигиена на храна на препорачаниот меѓународен кодекс CAC/RCP 1-1969, Rev. 4-2003.

6.7. Бараната документација која се однесува за економските оператори (правните и физички лица), се поднесува електроиски во прилог на пријавата на веб-локацијата: www.deloven-prostor.mk, и истата треба да биде заверена од подносителот со потпис и печат на одговорното лице, со назнака "Верно на ориганалот". Документите не смеат да бидат постари од 6 (шест) месеци (освен сертификатот за квалитет), сметано од крајниот рок за доставување на пријавите наназад. При прикачување на документите, заинтересираните понудувачи во полето "Изјава" потребно е да ги внесат сите потребни документи од огласот освен Банкарската гаранција, а во полето „Банкарска гаранција" се внесува скенирана банкарска гаранција.

7. БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

7.1. Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена во табеларниот преглед на оваа Објава. Рокот на важење на банкарската гаранција за сериозност на понудата е 60 дена од денот на јавното наддавање.

7.2. 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 најавното 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.

7.3. Обврска на најповолниот понудувач е да ги уплати средствата во рок од 15 дена со денот 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 5 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.

<u>8. НАЧИН НА ПОСТАПКА НА СПРОВЕДУВАЊЕ НА НАДДАВАЊЕТО</u>

1. По приемот на пријавата, Комисијата ја утврдува комплетноста на документацијата согласно условите на објавата, по што ги известува подносителите на пријавите по електронски пат.

2. На подносителот на пријавите кои се комплетни, Комисијата по електронски пат го одобрува учеството на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна

документација им доставува известување со образложение дека нема да учествуваат на јавното наддавање.

3. 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.

4. Јавното наддавање ќе се одржи доколку учесниците ги исполнуваат условите дадени во објавата.

5. Јавното наддавање ќе се одржи и доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата.

6. 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.

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 во 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. Намалување на вкупната почетна цена на деловниот простор во текот на наддавањето 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. Комисијата по завршување на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање.

11. Учесниците на јавното наддавање имаат право на приговор само по однос на постапката на јавното наддавање, во рок од три дена од одржувањето на јавното наддавање до Комисијата, која одлучува по приговорот со решение во рок од 5 дена од приемот на приговорот.

12. Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое се одлучува по поднесен приговор, странката има право да поднесе жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

13. За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена која претставува највисока цена за закуп на деловниот простор.
14. Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор е должен да ги уплати средствата од точка 13 и мора да обезбеди депозит на парични средства или банкарска гаранција за обезбедување на обврските за 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 изрекување на забраната.
15. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на јавното наддавање му се враќа на подносителот на пријавата во рок од 15 дена од одржувањето на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во моментот на склучување на Договорот за закуп.
16. Договорот за закуп на деловиот простор се склучува на определено време во траење од 10 (десет) години. По склучувањето на договорот закупецот во рок од 30 дена истиот го доставува кај Нотар заради вршење на солемнизација. Трошоците за солемнизација на договорот паѓаат на терет на закупецот.

НАЧИН НА ОГЛАСУВАЊЕ

Давањето под закуп на недвижен имот - деловен простор се врши со електронско јавно наддавање и со објавување во 2 (два) дневни весника кои се издаваат на македонскн јазик — Вечер и Нова Македонија и 1 (еден) дневен весник кој се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик во општините, општините во градот Скопје и градот Скопје на чие подрачје се наоѓа деловниот простор предмет на објавата, а излегува најмалку три месеци пред денот на објавувањето – Коха.

9.ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ

НАПОМЕНА Договорот може да биде раскинат и пред истекот на временскиот рок од страна на Република Северна Македонија Национална установа ТЕАТАР „КОМЕДИЈА“ - Скопје, доколку објектот се сруши и се почне со изградба на нов, а врз основа на претходно потпишан Договор помеѓу Министерството за култура и туризам на Република Северна Македонија и Влада на РСМ.
Дополнителните информации за недвижноста што е предмет на давањето под закуп, може да се добијат на следниот e-mail: teatarkomedija@gmail.com, адреса: бул. Св. Кирил и Методиј бр. 27, Скопје.

РСМ Национална установа ТЕАТАР КОМЕДИЈА Скопје
Комисија за спроведување на постапка за јавно наддавање