

Врз основа на член 65 од Статутот на Градски Трговски Центар А.Д. - Скопје, Одборот на Директори на Друштвото на седницата одржана на ден 09.11.2017 ги донесе следните :

О П Ш Т И У С Л О В И
за издавање на деловниот простор под закуп
на ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР А.Д. - Скопје

1. Издавање на деловниот простор под закуп на "ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР" А.Д. - Скопје (во натамошниот текст: Друштвото), ќе се врши под услови и начин предвидени во овие Општи услови.

2. Почетниот месечен износ на закупнина за секоја деловна единица по метар квадратен корисна површина, се утврдува врз основа на посебна Одлука донесена од Одборот на Директори на Друштвото

Во Одлуката од претходниот став на оваа точка, посебно се утврдува почетната закупнина за следните три видови на простор:

- продажен простор,
- административен простор,
- магацински простор,
-

При утврдувањето на почетната закупнина за секој од претходните три вида на простор, се тргнува од следните три елементи:

- големина на деловниот простор,
- местоположба на деловниот простор и
- дејност што се обавува во деловниот простор (намена).

3. Во износот на закупнината од претходната точка не влегува износот на средствата за тековните-кумунални услуги (електрична енергија, вода, греенje, ладење и др.), а истите се редовна месечна обврска на закуците.

4. Издавањето на деловниот простор се врши преку офертална лицитација (затворени писмени понуди), на која и претходи Оглас на Закуподавачот (Друштвото) објавен во дневен печат на Република Македонија, освенво случај кога со овие Општи услови поинаку е уредено.

Огласот трае 8 дена од денот на објавувањето во Дневниот печат.

5. Огласот за оферталната лицитација ги содржи следните елементи:

- опис на деловниот простор предмет на закупот (површина во м², број на простории, санитарен чвор, местоположба, намена, - продажен, административен, магацински и сл.),
- почетен износ на закупнината
- начин и време на плаќање на закупнината,
- средства за зајакнување на Договорот (гаранција или депозит)
- времетраењето на Договорот
- износ на гаранцијата или депозитот, за учество во оферталната лицитација,
- рок на поднесување на понудите,
- лица кои имаат право на првенство на добивање на закуп на деловниот простор, при еднакво понудени услови,
- писмено идејно решение за уредување на просторот и ентериерот како и дејноста која ќе се обавува во истиот, а кое ќе одговара и се вклопува во Планот за развој и потребите на Акционерското Друштво.
- економско финансиски бонитет од Централен регистар,за правни лица,
- потврда од надлежниот суд дека не е отворена постапка за стечај или ликвидација, за правни лица

6. Целоснта постапка на издавање на деловниот простор под закуп ја спроведува посебна Комисија, именувана од Директорот на Друштвото.

Комисијата за издавање на деловен простор под закуп се именува од редот на вработените во Друштвото и е составена од претседател и 4(четири) члена.

Второстепената комисија за издавање на деловен простор под закуп одлучува по приговори против одлуките на првостепената комисија. Второстепената комисија ја формира Одборот на Директори на Друштвото и е составена од претседател, и четири члена, од кои два члена од редовите на Одборот на Директори и два члена од вработените во А.Д ГТЦ

Комисиите работат на седници кои ги свикува и раководи претседател, а одлуките ги донесуваат со мнозинство на гласови од вкупниот број на членови во рок кој не може да биде подолг од 30 дена од завршување на огласот, односно доставување на приговорот. За текот на седниците се води записник. Записникот го потпишуваат присатните членови на комисијата, а одлуките ги потпишуваат претседателите на комисиите.

Против одлуката на Првостепената комисија учесникот-понудувач може да поднесе приговор во рок од 3 дена од денот на известувањето за извршен избор на најповолен понудувач. Приговорот во писмена форма преку Првостепената комисија се доставува до Второстепената комисија. Одлуката на Второстепената комисија е конечна. По конечноста на одлуката се склучува Договор за закуп. Договорот за закуп со клаузула за извршност се заверува кај нотар.

7. Закупци на деловниот простор можат да бидат сите физички и правни лица и тоа како домашни така и странски, кои поседуваат потребна документација за вршење дејност во РМ, согласно Закон.

8. Доколку предмет на оферталната лицитација е издавање на магацински простор, право на предимство при доделувањето има закупец, односно сопственик на деловен простор во ГТЦ, доколку ги прифати условите на најповољната понуда на оферталната лицитација, под услов да ги има подмирено сите обврски кон Друштвото по сите основи

9. На лицитацијата можат да учествуваат само лица кои ќе положат гаранција или депозит во износ на една месечна закупнина утврдена согласно точка 3 од овие Општи услови, а ако понудувачот е дотогашниот закупец или сопственик на деловен простор во ГТЦ, да достави соодветен документ (доказ) за подмирени обврски по сите основи.

10. Постапката на лицитација ќе се спроведе и ако во неа земе учество само еден понудувач кој како закупец понудил најмалку 10 % повисока закупнина од почетно утврдената закупнина за деловниот простор кој се издава под закуп.

11. Понудата се доставува во запечатен плик. На предната страна на пликтот, во горниот лев агол треба да биде назначено, “**не отварај**”, бројот на оферталната лицитација како и редниот број под кој е објавен деловниот простор.

12. Ако при отварањето на ковертите Комисијата констатира видливи траги на претходно отварање на истите или на некои од нив или пак тие веќе се отворени или некој од нив е отворен, Комисијата во било кој од овие случаи ја запира постапката и лицитацијата ја прогласува за неуспешна само за конкретниот деловен простор.

13. За текот на отварањето на ковертите и констатирани состојби пред и по отварањето на истите, се прави Записник кој го потпишуваат сите членови на Комисијата.

14. Приоритет за најповољна понуда за учесниците на Огласот за издавање на деловниот простор под закуп, по пат на офертална лицитација, се одредува врз основа на:

- понудена висина на месечна закупнина за 1m² деловен простор,
- понудено решение за обавување на дејност,

Доколку понуденото решение за обавување на дејноста во деловниот простор повеќе одговара на потребите и е од интерес за севкупното функционирање на целината на Трговскиот центар како и севкупното функционирање во делот во кој е лоциран деловниот простор во објектот ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР.

Не ќе биде прифатена како најповољна понудата на понудувачот кој е или бил закупец или сопственик на деловен простор во ГТЦ, а има неподмирени обврски кон Друштвото , по било кој основ.

Доколку Комисијата констатира дека постојат две или повеќе еквивалентни понуди, Директорот на Друштвото ќе одлучи со кој понудувач ќе склучи Договор за закуп.

15. Договорот за закуп ги содржи следните елементи:

- предмет на закупот - деловниот простор, со идентификацијата дадена во Огласот (точка 5) предвиден во овие Општи услови,
- намена на деловниот простор и начин на негово користење (внимание на добар домаќин, односно внимание на добар стопанственик или внимание на стручно лице),
- износот на месечната закупнина по m^2 , како и вкупниот месечен износ на закупнината изразена во ЕВРА,
- начинот на плаќање на закупнината, - месечно, изразено во ЕВРА по среден курс на НБ на РМ
- средствата за обезбедување на плаќање на -гаранција или депозит во вредност на едномесечна закупнина кој останува како депозит кај закуподавачот до траење на закупот .
- времетраењето на Договорот
- правото на отказ на едната и другата страна со утврдување на отказан рок кој не може да биде пократок од 30 дена,
- можност за отказ на Договорот, со наведување на причините (ненаменско користење, неодржување на просторот, неплаќање на закупнината, издавање на деловниот простор на трети лица ,
- одговорност на Друштвото за правни и физички недостатоци на деловниот простор и исправно функционирање
- начин на решавање на споровите,
- одредба дека се што со Договорот посебно не е уредено, важат Одредбите од Законот за облигационите односи.

16. На понудувачот чија Понуда не е прифатена, гаранцијата, депозитот му се враќа,

Ако пак најповољниот понудувач се откаже од склучување на Договорот (се попишмани), гаранцијата . депозитот не му се враќа.

17. Во случај на откажување од склучување на Договорот од страна на понудувачот чија понуда е прифатена, Договор за закуп Друштвото ќе склучи со следниот понудувач кој ги исполнува условите од огласот. Доколку од склучување на Договор се откаже и вториот понудувач постапката се повторува под исти услови.

Доколку за деловниот простор на објавената лицитација не се јават кандидати, постапката на лицитација се повторува со намалена почетна закупнина од 15%. во рок од 15 дена.

Ако и по втората лицитација не се јави ниеден понудувач во тој случај Извршниот Директор на Друштвото има право да склучи Договор за закуп со НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА со заинтересиран понудувач во рок од една година, сметано од денот на завршување на втората лицитација.

Намалувањето на почетната закупнина се дозволува само после првата објавена лицитација за конкретен деловен простор.

Во случај на испразнување на деловниот простор од страна на закупецот со кој бил склучен Договор за закуп со намалена почетна закупнина, за следната лицитација за истиот деловен простор се објавува почетната закупнина..

18. Промената на намената на просторот, утврдена во Програмата за издавање на деловниот простор под закуп, користењето и одржувањето на просторот спротивно на вниманието кое се бара од страна на добар домаќин, добар стопанственик односно, добар стручњак, како и неплаќањето на две последователни закупнини од закупецот, односно 3 (три) во текот на една година претставуваат одделни причини за еднострочно раскинување на Договорот.

19. Деловниот простор може да се издава под закуп без јавно објавување (офертална лицитација) во следните случаи :

-При проширување на закупецот или сопственикот од една во друга деловна просторија што претставува една функционална целина или деловните простории се граничат една со друга, по хоризонтала или вертикалa.

-При дислокација на закупецот од една во друга деловна просторија ако дислокацијата се врши за потребите на закуподавачот.

-Во случај на напуштање на деловниот простор од страна на закупецот , а при тоа го оптоварил деловниот простор со обврски од неплатена закупнина, комунални трошоци, камати и слично, Друштвото може да склучи Договор за закуп со заинтересирана странка која ќе го превземе деловниот простор со настанатите обврски.

Закупнината во овие случаи ќе се пресметува согласно Одлуката за утврдување на висината на закупнината донесена од Оѓбор на Директори на Друштвото.

-Во случај на смрт на закупецот, закупот се продолжува со неговите наследници од прв наследен ред , ако тие деловниот простор продолжат да го користат за иста намена или намена за која ќе добијат согласност од Друштвото

20. Деловениот простор ќе се издава под закуп по пат на непосредна спогодба во следните случаи:

- со склучување Договор за франшизинг меѓу закупецот и трето лице односно со превземање на обврски од закупецот, кој произлегуваат од користење на деловниот простор,

21. Се што не е уредено со овие Општи Услови важат одредбите од Закон за облигационите односи.

22. Овие Општи услови влегуваат во сила од денот на нивното донесување и ќе се применуваат од 10.11.2017 година, а со тоа престануваат да важат досегашните Општи услови бр. 02-1165/4 од 19.06.1997 год донесени од Управниот одбор на Друштвото и сите Одлуки за измени и дополнувања на истите.

Бр. 0202-3609/4-1
Скопје, 09.11.2017 год.

**ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
ПРЕТСЕДАТЕЛ,**

ШЕВАЛЬ ЦЕКУ,

ГОКО ТРАЈЧЕВСКИ

МАРЈАН ОГЊАНОВСКИ,

ТРАЈАНКА ТАСЕВСКА,

ВЕЛИМИР СМИЛЕВСКИ,

БРАНКО ЦВЕТАНОВСКИ,

СТОЈАН СТАНИСЛАВСКИ,

Изготвил, СМЧ

Контролиран, СМЧ

Одобрил, СМЧ

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР
АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ
НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
– ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ –**

Врз основа на член 65 од Статутот на Акционерското друштво за издавање на деловен простор под закуп Градски Трговски Центар – Скопје, Одборот на директори на Друштвото на седницата одржана на 27.12.2017 година донесе

**ОДЛУКА
за измена на Општите услови
за издавање на деловен простор под закуп
на А.Д. Градски Трговски Центар – Скопје**

Член 1

Во Општите услови за издавање на деловен простор под закуп на ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР А.Д. Скопје бр. 0202-3609/4-1 од 09.11.2017 година се врши изменување и тоа:

Точка 10 се брише.

Во останатиот дел Општите услови за издавање на деловен простор под закуп на ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР А.Д. Скопје бр. 0202-3609/4-1 од 09.11.2017 година остануваат во сила и продолжуваат да важат.

Член 2

Оваа Одлука влегува во сила со денот на донесувањето.

**Бр. 0202-4473/2
27.12.2017 год.**

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

ПРЕТСЕДАТЕЛ,



ШЕВАЛЬ ЦЕКУ

ГОКО ТРАЈЧЕВСКИ

МАРЈАН ОГЊАНОВСКИ

ТРАЈАНКА ТАСЕВСКА

БРАНКО ЦВЕТАНОВСКИ

СТОЈАН СТАНИСЛАВСКИ

Изготвил С. Ѓорѓиев

Контролиран С. Ѓорѓиев

Одобрил С. Ѓорѓиев