

3. Ова Решение ќе се објави во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

УП I број 10-178
8 октомври 2026 година
Скопје

Комисија за надзор
на пазарот на капитал
Претседател,
м-р Бужаре Абаз, с.р.

Нë базë тë nenit 524 тë Ligjit тë Instrumenteve Financiare („Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut“ nr. 66/204 dhe 188/2025) dhe nenit 97 тë Ligjit тë Procedurës së Përgjithshme Administrative („Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë“ nr. 124/2015) kryetarja i Komisionit për Mbikëqyrjen e Tregut të Kapitalit, më 8.10.2026 miratoi

А К Т В Е Н Д И М ПËР ПËРМИРËСИМ Е АКТВЕНДИМ ТËР ДНËНИЕН Е МИРАТИМ ТËР ЕМЕТИМ ТË ЛЕТРАВЕ МЕ ВЛЕРË АФАТГЈАТЕ ПËРМЕС ОФЕРТËС PRIVATE

1. Нë pikën 1 тë dispozitivit тë Aktvendimit dhe kudo нë arsyetimin e Aktvendimit тë Komisionit тë Letrave me Vlerë nr. PA1 10-178 тë datës 30.09.2026 bëhet përmirësim, me ç'rast numri „220.349.222“ zëvendësohet me numrin „220.349.322“.

2. Ky Aktvendim prodhon veprim juridik nga dita kur prodhon veprim juridik Aktvendimi i Komisionit тë Letrave me Vlerë nr. PA1 10-178 тë datës 30.09.2026 që përmirësohet.

3. Ky Aktvendim do тë botohet нë Gazetën Zyrtare тë Republikës së Maqedonisë së Veriut.

PA1 nr. 10-178
8.10.2026
Shkup

Komisioni për Mbikëqyrjen
e Tregut të Kapitalit
Kryetarja,
Mr. Bujare Abazi. d.v.

АГЕНЦИЈА ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ОДЗЕМЕН ИМОТ

4080.

Врз основа на член 16 став 1 алинеја 6 од Законот за управување со конфискуван имот, имотна корист и одземени предмети во кривична и прекршочна постапка (*) („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 64/24, бр. 37/25, 86/25, 101/25, 135/25, 132/26 и 212/26) и во согласност со член 15 став 1 алинеја 6 од Статутот на Агенцијата за управување со одземен имот бр. 02-4368/2 од 2.12.2024 година, Управниот одбор на Агенцијата за управување со одземен имот на 12-та по ред седница за 2026 година, одржана на ден 29.9.2026 година, го донесе следниот

П Р А В И Л Н И К ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПОСТАПКА ЗА ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП НА КОНФИСКУВАН НЕДВИЖЕН ИМОТ

1. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој правилник се уредуваат постапката и условите за давање под закуп на конфискуван недвижен имот, начинот на утврдување на почетната закупнина, начинот на објавување на јавниот оглас, условите за учество, спроведувањето на електронското јавно наддавање, склучувањето на договорот за закуп, начинот на обезбедување и наплата на закупнината, примопредавањето, користењето и контролата на имотот, како и други прашања од значење за давањето под закуп на конфискуваниот недвижен имот од страна на Агенцијата за управување со одземен имот, во понатамошниот текст: Агенцијата.

куваниот недвижен имот од страна на Агенцијата за управување со одземен имот, во понатамошниот текст: Агенцијата.

Член 2

Конфискуваниот недвижен имот кој бил даден на продажба од страна на Агенцијата а кој и по третата продажба останал непродаден, Агенцијата може да го даде под закуп.

Агенцијата го дава под закуп конфискуваниот недвижен имот врз кој е воспоставен товар или хипотека по добивање на правосилни одлуки од страна на суд или други државни органи и по изготвена проценка на вредноста на конфискуваниот недвижен имот.

Член 3

Постапката за давање под закуп на конфискуваниот недвижен имот се покренува со донесување на одлука од страна на Управен одбор на Агенцијата, на која согласност дава Влада на Република Северна Македонија, а врз основа на претходно обезбедена проценка од страна на Агенцијата.

2. ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП И ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ЗАКУПОТ

Член 4

Давањето под закуп на конфискуваниот имот се врши по пат на електронско јавно наддавање.

Висината на закупнината изнесува 0,5% од проценетата вредност на конфискуваниот недвижен имот.

Месечна закупнина утврдена во проценката ќе претставува почетна цена на електронското јавно наддавање.

Член 5

Конфискуваниот недвижен имот се дава под закуп за период од најмалку една, а најмногу до пет години.

Периодот на закуп се утврдува со јавниот оглас и со договорот за закуп, а по претходно утврдени критериуми и тоа:

- местоположба на конфискуван недвижен имот;
- вид на конфискуван недвижен имот (станбен/деловен);
- трошоци за одржување на конфискуваниот недвижен имот;
- износ на проценетата вредноста на конфискуваниот недвижен имот;
- потребните трошоци за инвестирање во имотот од страна на закупецот.

3. ЈАВЕН ОГЛАС

Член 6

Јавниот оглас за давање под закуп на конфискуван недвижен имот се објавува во времетраење од 15 дена.

Со јавниот оглас се утврдуваат:

1. податоци за имотот;
2. времетраењето на закупот;
3. почетната месечна закупнина;
4. висината на депозитот за учество;
5. условите за учество;
6. начинот и рокот за поднесување пријава;
7. датумот и времето на започнување и завршување на електронското јавно наддавање;
8. условите за склучување на договорот;
9. висината и условите за приложување на гаранцијата за обезбедување на закупнината;
10. други податоци и услови од значење за постапката.

Пријавите поднесени по истекот на рокот не се разгледуваат.

4. ДЕПОЗИТ ЗА УЧЕСТВО

Член 7

За учество во електронското јавно наддавање учесникот е должен да уплати депозит.

Гаранцијата (Депозитот) за учество на јавното наддавање изнесува 10 % од вкупната вредност на имотот утврдена во проценката и се плаќа во денари.

Гаранцијата (Депозитот) се уплатува на образец ПП 50 вирмански, на депозитната буџетска сметка на Агенцијата за управување со одземен имот 040136140969619 – Приходна шифра 725939 програма 20 со цел на дознака „депозит за јавно наддавање за лиценцијација бр. _____“, а за физички лица во цел на дознака задолжително да се напише бројот на трансакциска сметка.

Гаранцијата (Депозитот) се враќа на подносителите на пријавите за јавно наддавање кои нема да добијат во јавното наддавање.

На понудувачите чии понуди не се прифатени им се земаат податоци кои што ќе послужат за враќање на депозитот во согласност со објавата на начин на кој е извршена уплатата.

Депозитот на избраниот најповолен понудувач се задржува до склучувањето на договорот за закуп.

Гаранцијата (Депозитот) му се враќа на учесникот кој што е прогласен за најповолен понудувач, откако ќе изврши уплата на трите месечни закупнини, пресметани врз основа на постигнатата месечна закупнина на електронското јавно наддавање.

Доколку избраниот најповолен понудувач не го склучи договорот за закуп депозитот се задржува согласно со условите утврдени во јавниот оглас.

5. ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Член 8

Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку двајца учесници на јавното наддавање и тоа за секој одземен предмет или конфискуван имот посебно.

Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од директорот на Агенцијата.

Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена на закупнината на конфискуваниот недвижен имот кое е предмет на објавата, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците поединечно и постапно.

Електронското јавно наддавање ќе трае еден час и триесет минути (1 час и 30 минути). Времето на започнување и на завршување на наддавањето ќе биде наведено во огласот кој се објавува во два (2) дневни весници и на веб страната на Агенцијата за управување со одземен имот и тоа за секој предмет поединечно, како и на самиот систем за јавно наддавање. На сите уредно пријавени купувачи им се овозможува пристап до електронскиот систем за наддавање за предметот за кои се пријавиле и имаат право да учествуваат во наддавањето и да ги даваат своите понуди во текот на целиот период на траење на наддавањето.

Јавното наддавање се смета за завршено по истекот на утврдениот термин од еден час и триесет минути.

Учесникот во наддавањето кој до моментот на завршување на терминот за јавно наддавање, дал последна највисока понуда, се стекнува со статусот најповолен понудувач.

Член 9

Јавното наддавање се смета за неуспешно доколку на јавното наддавање по електронски пат не се пријавил ниту еден понудувач.

Доколку настапат случаите од ставот 1 на овој член, односно доколку конфискуваниот недвижен имот не може да се даде по закуп на првото јавно наддавање,

Агенцијата ќе закаже второ јавно наддавање, при што почетната цена на јавното наддавање ќе изнесува утврдена месечна закупнина, намалена за една четвртина.

Доколку конфискуваниот недвижен имот не може да се даде под закуп и на второто јавно наддавање согласно со ставот 2 на овој член, Агенцијата ќе закаже трето јавно наддавање со почетна цена од утврдена месечна закупнина, намалена за една четвртина. Од второто до третото јавно наддавање мора да поминат најмалку 15 дена, но не повеќе од 30 дена.

6. СКЛУЧУВАЊЕ НА ДОГОВОР И ОБЕЗБЕДУВАЊЕ НА ЗАКУПНИНАТА

Член 10

По завршувањето на електронското јавно наддавање се составува записник за текот на јавното наддавање.

Записникот од ставот 1 на овој член содржи податоци за датумот и времетраењето на јавното наддавање, учесниците, понудените износи на закупнината, највисоката понуда и избраниот најповолен понудувач.

Врз основа на спроведеното електронско јавно наддавање и записникот за текот на јавното наддавање, Агенцијата донесува Заклучок за избор на најповолен понудувач.

Член 11

Избраниот најповолен понудувач е должен во рок од 15 дена од денот на донесувањето на Заклучокот од став 3 на член 10 да склучи договор за закуп со Агенцијата.

Пред склучувањето на договорот за закуп, избраниот најповолен понудувач е должен да приложи гаранција за обезбедување на исполнувањето на обврските од договорот во износ од три месечни закупнини, пресметани врз основа на постигнатата месечна закупнина на електронското јавно наддавање.

Гаранцијата од став 2 се уплатува на образец ПП 50 вирмански, на сметка на самофинансирачки активности на Агенцијата за управување со одземен имот 040136140978711 – Приходна шифра 725939 програма 20 со цел на дознака „Гаранција за обезбедување на исполнувањето на обврските по Заклучок за избор на најповолен понудувач бр. _____“, во износ на три месечни закупнини, а за физички лица во цел на дознака задолжително да се напише бројот на трансакциска сметка.

Член 12

Гаранцијата од став 2 на член 11 од овој правилник служи како обезбедување за исполнување на обврските на закупецот од договорот за закуп.

Гаранцијата може да се активира за намиривање на неплатена закупнина, трошоци и други обврски на закупецот, како и за надоместување на штета на имотот предизвикана од закупецот, согласно со договорот и закон.

По престанокот на договорот за закуп, доколку закупецот ги исполнил сите обврски, гаранцијата се ослободува, односно се враќа согласно со нејзината форма и условите утврдени со договорот.

7. ПРИМОПРЕДАВАЊЕ НА ИМОТОТ

Член 13

По склучувањето на договорот за закуп и исполнувањето на условите за негово стапување во сила, се врши примопредавање на имотот на закупецот.

За примопредавањето се составува записник кој содржи податоци за:

1. состојбата на имотот;
2. опремата и другите составни делови, доколку ги има;
3. евентуалните оштетувања;
4. состојбата на броилата, доколку има;

5. други околности од значење за користењето на имотот.

Записникот за примопредавање на конфискуван недвижен имот под закуп е составен дел од овој Правилник – Образец бр. 1

Доколку со договорот не е определено поинаку, времетраењето на закупот започнува да тече од денот на примопредавањето на имотот.

8. ПЛАЌАЊЕ НА ЗАКУПНИНАТА

Член 14

Закупецот ја уплаќа закупнината согласно роковите утврдени со договорот за закуп.

Закупнината се уплатува на образец ПП 50 вирмански, на сметка самофинансирачки активности на Агенцијата за управување со одземен имот 040136140978711 – Приходна шифра 723911 програма 20 со цел на дознака „Закупнина за месец _____“, а за физички лица во цел на дознака задолжително да се напише бројот на трансакциска сметка.

9. КОРИСТЕЊЕ НА ИМОТОТ И ОБВРСКИ НА ЗАКУПЕЦОТ

Член 15

Закупецот е должен:

1. имотот да го користи со внимание на добар домаќин;
2. редовно и навремено да ја плаќа закупнината;
3. да ги подмирува трошоците за тековно одржување, доколку со договорот не е определено поинаку;
4. без одлагање да ја извести Агенцијата за настанато оштетување или опасност од оштетување на имотот;
5. да не презема дејствија со кои може да се намали вредноста или да се наруши состојбата на имотот;
6. по престанокот на закупот да го врати имотот во состојба утврдена со договорот.

Член 16

Закупецот не може да го даде имотот во подзакуп или да го отстапи користењето на трето лице.

10. КОНТРОЛА И НАДЗОР

Член 17

Закупецот е должен да му овозможи на овластено лице од Агенцијата пристап до конфискуваниот недвижен имот даден под закуп, заради вршење контрола на фактичката состојба на имотот и начинот на неговото користење.

За извршената контрола, овластеното лице од Агенцијата составува Записник за утврдување на фактичката состојба на конфискуваниот недвижен имот даден под закуп, во кој се констатира состојбата на имотот, начинот на користење и евентуалните неправилности или оштетувања.

Записник за утврдување на фактичката состојба на конфискуваниот недвижен имот даден под закуп е составен дел од овој Правилник – Образец бр. 2.

Доколку при вршењето на контролата се утврди дека закупецот не ги исполнува обврските од договорот, договорот се раскинува.

11. ПРЕСТАНОК НА ЗАКУПОТ

Член 18

Закупот престанува:

1. со истекот на времето за кое е склучен договорот;
2. со спогодбено раскинување на договорот;
3. со раскинување на договорот поради неисполнување на обврските и
4. во други случаи утврдени со закон или договорот за закуп.

Член 19

По престанокот на закупот, закупецот е должен да го врати имотот на Агенцијата во рокот утврден со договорот.

При враќањето на имотот се составува записник за примопредавање на конфискуван недвижен имот под закуп, кој е составен дел од овој Правилник.

За враќањето на конфискуваниот недвижен имот од став 2 ќе се користи записникот - Образец бр.1

12. ЕВИДЕНЦИЈА И ДОКУМЕНТАЦИЈА

Член 20

Агенцијата води евиденција за конфискуваниот имот даден под закуп.

Евиденцијата особено содржи податоци за:

1. имотот;
2. закупецот;
3. времетраењето на закупот;
4. почетната и постигнатата месечна закупнина;
5. датумот на склучување на договорот;
6. состојбата со наплатата на закупнината;
7. престанокот на закупот;
8. други податоци од значење за управувањето со имотот.

Член 21

Документацијата од постапката за давање под закуп се чува и архивира согласно со прописите за канцеларско и архивско работење.

13. ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ

Член 22

За прашањата кои не се уредени со овој правилник се применуваат одредбите од Законот за управување со конфискуван имот, имотна корист и одземен предмети во кривична и прекршочна постапка, Законот за облигационите односи и другите релевантни прописи.

14. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 23

Овој правилник влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

По влегувањето на сила овој правилник ќе биде објавен и на веб-страната на Агенцијата.

Бр.01-4743/1

29 септември 2026 година
Скопје

Агенција за управување
со одземен имот

Претседател на Управен одбор,
Станко Китаноски, с.р.

Образец бр. 1 / *Formulari nr. 1*

Образец бр.1 Записник за примопредавање на конфискуван недвижен имот даден под закуп / *Formular nr.1 Procesverbal për dorëzimin dhe pranimin e pasurisë së paluajtshme të konfiskuar të dhënë me qira*

ВЛАДА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА / *QEVERIA E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË VERIORE*
АГЕНЦИЈА ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ОДЗЕМЕН ИМОТ / *AGJENCIA E MENAXHIMIT ME PRONËN E KONFISKUAR*

ЗАПИСНИК ЗА ПРИМО-ПРЕДАВАЊЕ НА НЕДВИЖЕН ИМОТ /

PROCESVERBAL I PRANIM - DOREZIMI TRANSFERIMI I PASURISË SË PALUAJTSHME

На ден/Ne ditën: _____

На/ Nga _____

Бр.на акт/ *Nr. i aktgjykimit* _____

1. Број на Имотен лист и Катастарска општина/ <i>Numri i Listës Pronësore dhe Komuna Kadastrale</i>
2. Број на катастарска парцела/ <i>Numri i parcelës kadastrale</i>
3. Адреса (улица и куќен број на зградата)/ <i>Adresa (rruga dhe numri i ndërtesës)</i>
4. Намена на зграда и други објекти/ <i>Qëllimi i ndërtesës dhe objekteve të tjera</i>
5. Влез/Кат/Број на посебен / заеднички дел од зграда/ <i>Hyrja/Kati/Numri i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës</i>
6. Намена на посебен/заеднички дел од/ <i>Qëllimi i pjesës së veçantë/të përbashkët të</i>
7. Внатрешна површина/ <i>Sipërfaqja e brendshme</i>
8. Вредност/ <i>Vlera</i>

ОПШТА СОСТОЈБА НА ОБЈЕКТОТ/НЕДВИЖНИОТ ИМОТ / GJENDJA E PËRGJITHSHME E OBJEKTIT/PASURISË
PALLAJTSHME

Составил записник:
i përpiluar

Контролирал:
E kontrolluar nga:

Примил Купувач: Procesverball
Pranoi bleresi:

М.П.

Образец бр. 2 / *Formulari nr. 2*

ВЛАДА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА / *QEVERIA E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË VERIORE*

АГЕНЦИЈА ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ОДЗЕМЕН ИМОТ / *AGJENCIA E MENAXHIMIN ME PRONEN E KONFISKUAR*

Бр./Nr. _____

Скопје/Shkup, _____ година / *viti*

ЗАПИСНИК / *PROCESVERBAL*

за утврдување на фактичката состојба на конфискуван недвижен имот даден под закуп / *për përcaktimin e gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të konfiskuar të dhënë me qira*

Составен на ден _____ година, во просториите/на локацијата на недвижноста која е дадена под закуп, од страна на овластените лица од Агенцијата за управување со одземен имот / *Përpiluar më datë _____ viti, në hapësirat/në lokacionin e pasurisë së paluajtshme të dhënë me qira, nga personat e autorizuar të Agjencisë për Menaxhimin e Pasurisë së Konfiskuar:*

1. _____

2. _____

со присуство на закупецот/ *me praninë e qiramarrësit:*
_____, со адреса/седиште на/ *Me adresë/seli në:*
_____, ЕМБС/ЕМБГ/ *NUES/NUM:*
_____.

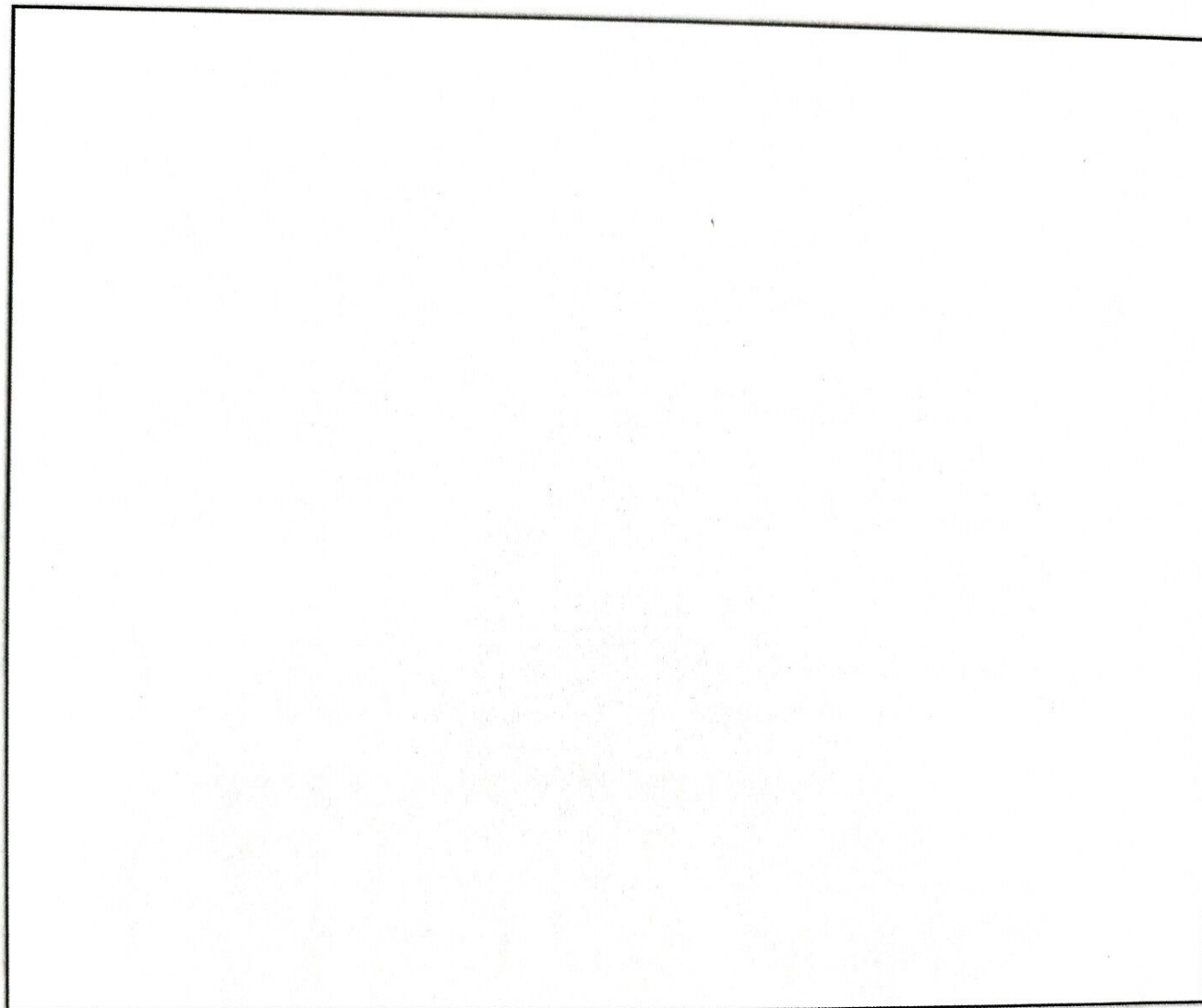
Предмет на овој записник е утврдување на фактичката состојба на недвижниот имот даден под закуп, и тоа / *Lëndë e këtij procesverbali është përcaktimi i gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të dhënë me qira, si vijon:*

1. Бр. на имотен лист и Катастарска општина/ <i>Numri I Listës Pronësore dhe Kadastrale:</i>
2. Бр. на катастарска парцела/ <i>Numri I parcelës kadastrale:</i>
3. Адреса (улица и куќен број на зградата)/ <i>Adresa (rruga dhe numri I ndërtesës):</i>
4. Намена на зграда и други објекти/ <i>Destinimi i ndërtesës dhe objekteve të tjera:</i>
5. Влез/Кат/Број на посебен/заеднички дел од зграда/ <i>Hyrja/Kati/Numri i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës:</i>
6. Намена на посебен/заеднички дел од зграда/ <i>Destinimi i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës:</i>
7. Внатрешна површина/ <i>Sipërfaqja e brendshme:</i>
8. Вредност/ <i>Vlera:</i>
9. Состојба на броила/ <i>Gjendja e matësve:</i>

Недвижноста е дадена под закуп согласно Договор за закуп бр. _____ од _____ година, склучен помеѓу Агенцијата за управување со одземен имот, како закуподавач, и _____, како закупец.

Pasuria e paluajtshme është dhënë me qira në bazë të Kontratës për qira nr. _____ të datës _____ viti, të lidhur ndërmjet Agjencisë për Menaxhimin e Pasurisë së Konfiskuar, si qiradhënës, dhe _____, si qiramarrës.

УТВРДЕНА ФАКТИЧКА СОСТОЈБА/GJENDJA FAKTIKE E PËRCAKTUAR



Закупец/ Qiramarrësi

Закуподавач/ Qiradhënësi
Агенција за управување со одземен имот/
Agjencia e Menaxhimit me Pronën e Konfiskuar
