



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT

Бр./Nr. 12-4094/9
06-06-2023 г./v.



Врз основа на член 22 став 1 од Законот за спречување корупцијата и судирот на интереси („Службен весник на Република Македонија“ бр. 12/19), член 40 став 3 од Деловникот за работа на Државната комисија за спречување на корупцијата, постапувајќи по предмет оформлен по пријава поднесена од непознат подносител, Државната комисија за спречување на корупцијата (во натамошниот текст ДКCK), на 87-мата седница одржана на 01.06.2023 година ја донесе следната

ОДЛУКА

Постапката по предметот со број 12-2699/1 од 14.05.2019 година, оформлен по доставена пријава со наводи за неправилности во управувањето со просторот во Градски трговски центар Скопје, **СЕ ЗАПИРА**.

ДКCK утврди дека наводите од пријавата не се потврдуваат и нема елементи за натамошно постапување согласно Законот за спречување на корупцијата и судирот на интереси.

ДКCK до /// ќе упати укажување за унапредување на интерните акти кои се однесуваат на постапката за издавање на деловен простор и временни објекти под закуп од аспект на намалување на ризиците од корупција.

Предметот со број 12-2699/1 од 14.05.2019 година да се затвори и да се архивира.

Одлуката на ДКCK во деперсонализирана форма да се објави на веб страницата на Државната комисија во рок од 5 (пет) дена од донесувањето.

Образложение

Од страна на непознат подносител на ден 14.05.2019 година поднесена е пријава со наводи за неправилности во управувањето со просторот во Градскиот трговски центар Скопје и оформлен е предмет број 12-2699/1 од 14.05.2019 година.

Во пријавата се содржани наводи за градежни дејствија кои наводно биле преземени на незаконски начин на просторот на Градскиот трговски центар, при кои било овозможено преграден простор да биде доделен на користење под наем без јавен оглас и без обезбедена согласност од //. Воедно, во пријавата се изнесени наводи дека и покрај тоа што поголем дел од деловните единици во рамки на Градскиот трговски центар се сопственост на приватни сопственици, // презема дејствија како единствен сопственик, без да обезбеди согласност од останатите сопственици.

Заради проверка на наводите и утврдување на фактичката состојба во пријавениот случај, ДКCK изврши увид во јавно достапни податоци и информации и во податоци и информации достапни на ДКCK, оствари средби со службени лица и достави барања за прибирање информации до: //, Централен депозитар на хартии од вредност, Општина Центар, Град Скопје и //.

Од преземените дејствија во рамки на постапувањето по предметот утврдена е следната фактичка состојба:

Покрај тоа што е сопственик на поединечни деловни простории (деловни единици) во рамки на просторот на Градскиот трговски центар, /// (///) е сопственик на сите ходници, на помошните простории, на гаражата, на петтата фасада и на сите тераси на Градскиот трговски центар (ГТЦ).

Собранието на Акционерското друштво има усвоено два документа во кои се пропишани Општи услови за продажба на дел од деловниот простор на ///, во 1997 година и 2005 година. Во овие акти е дефиниран начинот на продажба на деловниот простор.

Во Одлука за утврдување на деловниот простор на /// кој не е предмет на продажба, донесена на седница на Собранието одржана на 26.06.1997 година, утврден е дел којшто не е предмет на продажба и којшто е неопходен за обавување на функциите на Друштвото, за зачувување на целината на ГТЦ како објект односно на неговите функции од организациска, техничко-функционална, економска и административна природа. Меѓу останатите делови, во оваа Одлука како дел којшто не е предмет на продажба се содржани и пасарели, ходници во секции, ходници од јадра и магацини.

Во однос на користењето на заедничкиот простор и располагањето со просторот, /// се повикува на следните акти: Општи услови за продажба на дел од деловниот простор на /// (бр./// од /// 1997 година); Општи услови за продажба на дел од деловниот простор на /// (бр./// од /// 2005 година); Правила за одржување на заеднички делови и функции на Градски трговски центар (бр./// од /// 1997 година), како и на одредбите од секој поединечно склучен договор за користење и одржување на заеднички делови и функции со секој од сопствениците на деловен простор.

Видно од документацијата прибавена во текот на постапувањето по предметот, пред правосудните органи била водена постапка по поднесено тужбено барање од правни и физички лица – сопственици на деловен простор во ГТЦ по основ на договори за купопродажба, со кое се бара да се утврди дека имаат право на заедничка сопственост на заедничките делови од деловно трговскиот комплекс Градски трговски центар. Со Пресуда на Основниот суд /// // од 2013 година тужбеното барање било одбиено како неосновано.

При инспекциски надзор извршен од страна на овластен градежен инспектор на Општина /// на /// 2020 година за објект деловната единица ///, приземје, секција ///, со површина од 17,26m², било констатирано дека инвеститорот /// не поседува Решение за поставување на времен објект, по што на /// 2020 година било издадено Решение со кое на инвеститорот му се наредува да ја отстрани градбата, а на /// 2020 година бил донесен Заклучок за дозвола за извршување. Со оглед на тоа што инвеститорот /// не постапил по Решението и по Заклучокот, се пристапило кон присилно административно извршување при кое деловниот објект бил во целост отстранет.



Посочениот објект бил предмет на закуп, и во него се извршувала дејност приготвување и продажба на брза храна. Имено, оваа деловна единица била наведена како една од деловните единици - предмет на закуп во Огласот со број /// година за издавање на деловен простор под закуп во Градски трговски центар – Скопје по пат на офертална лицитација, којшто бил објавен на /// 2018 година врз основа на Општите услови за издавање на деловен простор под закуп на ///. Во огласот за оваа деловна единица бил утврден почетен износ на закупнина од 17.32 евра/ m^2 . Во огласот било наведено дека деловниот простор се издава под закуп на правни или физички лица на неопределено време, и било предвидено приоритетот за најповолна понуда да се одреди врз основа на највисоко понудената цена на месечна закупнина за 1 m^2 , како и врз основа на тоа дали понуденото решение за вршење на дејноста во деловниот простор повеќе одговара на потребите и е од интерес за севкупното функционирање во делот во кој е лоциран деловниот простор во објектот на ГТЦ.

Постапката по јавниот оглас била спроведена согласно интерни акти - Општи услови за издавање на деловниот простор под закуп донесен на /// 2017 година, и Одлука за измена на Општите услови од /// 2017 година. Во рамки на истиот Комисијата за издавање деловен простор под закуп на седница одржана на /// 2018 година констатирала дека за конкретната деловна единица има пристигнато само една понуда, од страна на понудувач кој ги исполнува сите услови од огласот, со што понудата била прифатена, а Секторот за комерцијални работи бил задолжен да склучи договор за закуп со понудувачот. Договорот за закуп на деловниот простор бил склучен на /// 2018 година, на неопределено време, со важност почнувајќи од /// 2019 година.

Од горенаведеното, ДКСК констатираше дека од страна на /// бесправно било изведено заградувањето на површината под десните скали кои водат до првиот кат. По констатирање на оваа состојба од страна на овластениот градежен инспектор на Општина ///, истата била надмината - објектот бил отстранет.

Во однос на наводите за незаконско доделување на овој простор на користење под наем без јавен оглас, ДКСК констатираше дека истите не се потврдуваат. Имено, ДКСК утврди дека просторот бил доделен на користење под наем по спроведување на постапка по јавен оглас согласно Општите услови за издавање на деловниот простор под закуп од /// 2017 година и Одлука за измена на Општите услови од /// 2017 година, во која бил избран понудувач којшто ги исполнил критериумите наведени во огласот. ДКСК не утврди дека бесправните градежни дејствија биле извршени во насока на стекнување на корист за избраницот понудувач или за друг.

Во однос на наводите за необезбедена согласност од /// во Градскиот трговски центар, ДКСК утврди дека со интерните акти на /// со кои се регулира издавањето на простор под закуп и користењето на заедничките простории (Општи услови за издавање на деловниот простор под закуп од /// 2017 година, Одлука за измена на Општите услови за

издавање на деловниот простор под закуп од /// 2017 година, Општи услови за продажба на дел од деловниот простор на /// (бр./// од /// 1997 година); Општи услови за продажба на дел од деловниот простор на /// (бр./// од /// 2005 година); Правила за одржување на заеднички делови и функции на Градски трговски центар (бр./// од /// 1997 година) не е пропишана обврска за /// да бара и да обезбедува согласност од останатите сопственици на деловен простор кога презема дејствија во насока на издавање на деловен простор, ниту е пропишана обврска за /// да бара и да обезбедува согласност од останатите сопственици на деловен простор кога презема дејствија пред извршување на градежни активности заради реадаптација, реновирање или друга промена на изгледот и функционалноста на просторот, ниту согласност во однос на други прашања.

Имајќи предвид дека /// е сопственик на сите ходници, помошни простории, гаража, петта фасада, кула 2 и сите тераси, ДКСК оцени дека со оглед на тоа што со интерните акти не е пропишана обврска за обезбедување согласност од останатите сопственици на деловен простор, постои ризик од преземање на нелегални градежни дејствија на штета на останатите сопственици на деловен простор, како и ризик од коруптивни дејствија при располагањето со просторот.

Оттаму, имајќи ги предвид идентификуваните слабости на постапката за издавање на времените објекти и на деловниот простор пропишана со погоре посочените интерни акти на ///, ДКСК оцени дека постои потреба до /// да достави укажување за идентификуваните слабости, со препорака за унапредување на интерните акти кои се однесуваат на постапката за издавање на деловен простор и временни објекти под закуп од аспект на намалување на ризиците од корупција.

Од горенаведеното, ДКСК утврди дека нема елементи за натамошно постапување и одлучи како во диспозитивот на оваа Одлука.

Одобрил: м-р Ш.С., член на ДКСК

