



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT

Бр./Nr 12-3637/5

29.12.2023 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 оформен по сопствена иницијатива, Државната комисија за спречување на корупцијата (во натамошниот текст ДКСК), на 97-мата седница одржана на 27.12.2023 година ја донесе следната

ОДЛУКА

Постапката по предметот со број 12-1347/1 од 01.03.2022 година, оформен по сопствена иницијатива на ДКСК, **СЕ ЗАПИРА**.

ДКСК утврди дека нема елементи за натамошно постапување по предметот.

ДКСК утврди дека во однос на индициите за неправилности во постапката за продажба на објектот во кој порано се наоѓале просториите на ЈП **/// – ///** постапил друг надлежен орган – Основното јавно обвинителство **///**, а во тек е постапка пред Основното јавно обвинителство за гонење на организиран криминал и корупција (ОЈО ГОКК). ДКСК до ОЈО ГОКК ќе достави информација за утврдената фактичка состојба.

За утврдената фактичка состојба во однос на наводите за високи износи на трошоци за закупнина на ЈП **/// – ///**, ДКСК ќе ја извести Управата за финансиска полиција, заради нејзино натамошно постапување во врска со аспектите на користењето на деловниот простор под закуп и износот што се наплатува за неговото користење.

За наводите и утврдената фактичка состојба поврзани со високите износи на други оперативни трошоци на ЈП **/// – ///** во периодот од 01.01.2021 до 30.09.2021 година ДКСК ќе го извести Државниот завод за ревизија.

Предметот со број 12-1347/1 од 01.03.2022 година да се затвори и да се архивира.

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

Образложение

Согласно член 23 став 1 од Законот за спречување на корупцијата и судирот на интереси, по донесен заклучок на колегиум на ДКСК одржан на 28.02.2022 година, ДКСК оформи предмет со број 12-1347/1 од 01.03.2022 година, по сопствена иницијатива – по допрен глас – информации објавени од страна на медиумите во текот на јануари и февруари 2022 година, за високи износи на кирија и други оперативни трошоци на ЈП **/// – ///**, кои наводно биле презентирани во извештајот за финансиското работење на претпријатието за периодот од 01.01.2021 до 30.09.2021 година, кој бил предмет на дискусија на седница на Советот на Општина **///**.

Според изнесеното во медиумите, откако Општината пред две години ја продала целата парцела и зградата во која било сместено ЈП **///-///**, која се наоѓа на исклучително

атрактивна локација до ///, претпријатието било преместено во друг објект за кој месечно се плаќа износ на закупнина од 3.170 евра или 28.000 евра за девет месеци.

Покрај наведеното, во врска со договорот за кирија на ЈП /// од ///, медиумите пренеле и дека директорот на претпријатието образложил дека договорот за киријата го наследил од неговиот претходник, при што изјавил дека се работи за простор од 468 квадратни метри чии косопственици се државјанин на /// и жител на ///.

Врз основа на наведеното, на колегиумот одржан на 28.02.2022 година ДКСК донесе заклучок да се отвори предмет во врска со презентираниите наводи, во чии рамки ќе се приберат податоци и информации во насока на утврдување на фактичката состојба во однос на околностите поврзани со користењето и трошоците за користењето на деловниот простор и во однос на продажбата на објектот во кој претходно се наоѓале просториите на ЈП /// – ///.

На колегиумот на ДКСК одржан на 28.02.2022 година на кој е оформен предметот со број 12-1347/1 од 01.03.2022 година, ДКСК заклучи дека постојат услови да го извести Државниот завод за ревизија за наводите и утврдената фактичка состојба поврзани со високите износи на други оперативни трошоци на ЈП /// – /// во периодот од 01.01.2021 до 30.09.2021 година.

Заради проверка на наводите изнесени во медиумите и заради утврдување на фактичката состојба, ДКСК постапи согласно своите законски надлежности во насока на прибирање на релевантни податоци, информации и документација. Имено, ДКСК достави барања за прибирање на податоци и информации до ЈП /// – ///, до Општина ///, до Агенцијата за катастар на недвижностите и до Основното јавно обвинителство ///, и изврши увид во јавно достапни податоци и информации како и во податоци и информации достапни на ДКСК.

Врз основа на извршениот увид во податоците, информациите и документацијата доставени до ДКСК на нејзино барање како и од увидот во јавно достапните податоци и информации и податоците и информациите достапни на ДКСК, утврдена е следната фактичка состојба:

Околности поврзани со продажбата на објектот во кој порано се наоѓале просториите на ЈП /// – ///

Постапката за продажба на објектот во кој порано се наоѓале просториите на ЈП /// - /// започнала во 2011 година: во февруари 2011 година Советот на Општина /// на предлог на Комисијата за мандатни прашања формирал Комисија за проценка и продажба на недвижен имот сопственост на Општина ///; во декември 2011 година Управниот одбор на /// – ///, правен претходник на /// – ///, донел Одлука за спроведување на постапка за отуѓување на деловни згради на КП /// и КП /// ул. /// 66 ///.

Истовремено, управниот одбор на /// – /// донел Одлука за формирање Комисија за спроведување постапка за отуѓување на деловните згради, чија сопственост била запишана во ИЛ /// при АКН. Во оваа одлука како предмет на продажба биле наведени две деловни згради: деловна зграда со 675m² корисна површина и деловна зграда со 265 m² корисна површина. Истовремено, во Одлуката е наведено дека почетната цена утврдена од страна

на овластен проценител изнесува вкупно 72,313.780 денари, при што вкупната вредност е разграничена по ставки и тоа: земјиште со површина од 675 m² – 22,531.500 денари; зграда 1 (ПО 259m² (6,583.780 денари) + Пр 410m² (19,827.600 денари) + кат 195m²(8,583.900 денари)), вкупно 34,995.280 денари; зграда 2 со површина од 265m² – 14,787.000 денари.

Во Одлуката на Управниот одбор на **/// – ///** за формирање Комисија за спроведување постапка за отуѓување на деловни згради донесена на 14.12.2011 година е наведено дека средствата од отуѓувањето ќе се користат наменски за купување деловни простории за потребите на вработените во **///, ///** и **///**.

На 27.02.2012 година Советот на Општина **///**, на предлог на градоначалникот на Општина **///**, донел Одлука за дополнување на Одлуката за отуѓување на недвижен имот – сопственост на Општина **///**. Со оваа одлука било извршено дополнување на Одлуката за отуѓување на недвижен имот – сопственост на Општина **///** бр. **///** од 23.06.2005, бр. **///** од 16.02.2006, бр. **///** од 26.09.2006, бр. **///** од 27.12.2006 и бр. **///** од 01.03.2009 и бр. **///** од 28.02.2011 и бр. **///** од 21.04.2011. Со Одлуката од 27.02.2012 година за дополнување на Одлуката за отуѓување на недвижен имот – сопственост на Општина **///**, како предмет на продажба се додадени две нови точки, и тоа: објект на КП **///** со вкупна површина од 836m² на ул. **/// – ///** КО **/// (/// – ///** и **/// – ///**); и објект на КП **///** со вкупна површина од 265m² на ул. **/// – ///** КО **/// (/// – ///** и **/// – ///**).

Согласноста за вршење на отуѓување на зградите споменати во Одлуката за спроведување на постапка за отуѓување на згради (бр. **///** од 14.12.2011) донесена од УО на **///** за КП **///** и КП **///** ул. **///** бб **///** **/// – ///** ја има дадено на градоначалникот на Општина **///** на 21.03.2012 година.

Во претстојниот период Советот на Општина **///** на предлог на Комисијата за мандатни прашања два пати извршил промена на составот на Комисијата за проценка и продажба на недвижен формирана со Решението донесено во февруари 2011 година, еднаш во април 2012 година и еднаш во мај 2012 година.

Од содржината на Записникот од одржаната седница на Комисијата за проценка и продажба на недвижен имот – сопственост на Општина **///** (бр. **///** од 21.09.2012 година) може да се заклучи дека при утврдување на почетната цена на објектот на КП **///** со вкупна површина од 864m², оваа Комисија како основа користела цена на земјиште со површина од 675m² кое не било предмет на продажба, кое во Проценката на овластениот проценител изработена на 14.12.2011 година (бр.03-46/11 од 20.12.2011 година) било проценето на износ од 22,531.500 денари.

Претседателот и секој од членовите на Комисијата прединечно се изјасниле дека сметаат дека почетната цена на објектот треба да изнесува 20,530.000 денари, по што едногласно било одлучено почетната цена на објектот да изнесува 20,530.000 денари.

На седницата било истакнато дека предмет на продажба е само објектот, дека земјиштето се води на Република Македонија и дека оние кои ќе станат сопственици ќе отворат постапка за купување на земјиштето на начин и во постапка утврдени со закон.

На ден 24.09.2012 година Комисијата за проценка и продажба на недвижниот имот објавила Објава за продажба на недвижен имот сопственост на Општина **///** по пат на усно јавно наддавање (бр. **///** од 24.09.2012). Во Објавата како опис на објектот е наведено „Објект на помошни и деловни простории, подрум, приземје и кат, зграда број 1, влез број 1 и влез број 2 на КП **///** со површина од 775m² и дворно место со површина од 2625m² на зграда на **///**

/// на кеј /// КО ///, со почетна цена од 20,530.000 денари, согласно ИЛ /// со бр./// од 16.03.2012 година, издаден од Агенцијата за катастар на недвижностите – Одделение за катастар на недвижности – ///. Воедно, во објавата стои дека земјиштето на кое лежи објектот и земјиштето што го сочинува дворното место – сопственост на Република Македонија, најуспешниот наддавач по склучувањето на Договорот за купопродажба ќе го регулира согласно постојните важечки прописи во Република Македонија.

Со Одлука за избор на најуспешен наддавач од 22.10.2012 година, Комисијата, по спроведено усно јавно наддавање одржано на 16.10.2012 година, утврдила дека најуспешен наддавач е /// од ///, со понудена највисока цена во износ од 22,583.000 денари (единствена понудена, после која немало наддавање). На наддавањето биле пријавени двајца кандидати – /// од /// и /// од ///.

Во прилог на одговорот на барањето на ДКСК Општина /// достави непотпишан договор со избраниот понудувач, заведен под /// од 18.12.2012 година. Вкупната површина што е предмет на договорот е 836m², а како предмет е формулирана како „деловен објект устроен на КП /// на кеј /// во ///, сопственост на Општина /// евидентиран во ИЛ /// извод КО /// со површина од влез 1 кат 1 број 3 деловна просторија 195m², влез 1 кат П број 1 деловна просторија 231m² и влез 1 кат пр бр.2 деловна просторија 410m²“, односно вкупно 836m².

Во прилог на одговорот е доставена и Пресуда на Основен суд /// од 01.03.2013 година донесена по постапување на судот по тужба поднесена од избраниот понудувач ///, во која е наведено дека Општината не пристапувала кон склучување на формален договор за купопродажба на имотот иако договорот бил целосно исполнет со плаќање на купопродажната цена од страна на тужителот. Судот го уважил тужбеното барање на тужителот во целост. Општина /// како тужена страна, во одговор на тужба, на подготвителното рочиште и на главната расправа како и во завршниот збор, во целост го признала тужбеното барање на тужителот. Со донесената Пресуда /// од 01.03.2013 година Основниот суд /// ја задолжил Општина /// да склучи купопродажен договор со тужителот во писмена форма, со предмет на договор КП /// во КО /// и тоа зграда 1 влез 1 кат П-подрум бр.1, намена на посебен дел ДП-деловен простор во површина од 231m², број на зграда 1, влез 1, кат 1 бр.3 намена на посебен дел на зграда ДП – деловен простор со површина од 195m² и зграда 1, влез 1, кат ПР-приземје бр.2 намена на посебен дел од зграда ДП – деловен простор, со површина од 410m² или со вкупна површина од 836 m², и дворно место во површина од 2913m², а по основ на Заклучок за најуспешен наддавач од 16.10.2012 година.

Видно од Пресудата на Основниот суд /// од 01.03.2013 година, судот утврдил дека согласно Решение за пренесување право на сопственост на недвижен имот од Република Македонија на Општина ///, врз основа на спроведен делбен биланс бр./// од 08.02.2000 година, правото на сопственост на повеќе имоти било пренесено од Република Македонија на Општина ///. Меѓу тој имот бил и имотот на КП ///, објект стара зграда на ///, со површина од 3182m² и двор со површина од 4996m². Судот утврдил дека запишувањето на правото на сопственост на недвижниот имот кој бил предмет на делбениот биланс требало да го спроведе Републичката геодетска управа.

Понатаму, судот утврдил дека по барање на Општина /// од 09.10.2012 година доставено до АКН, правото на сопственост на недвижниот имот кој бил предмет на делбениот биланс било пренесено од Република Македонија на Општина ///.

Судот утврдил дека продажбата на објектот и земјиштето запишани на КП /// за КО /// била извршена согласно ИЛ /// издаден од АКН /// на 16.03.2012 година. Бидејќи објектот кој бил изграден на КП /// имал статус на бесправно изграден објект, Општина /// побарала од ТД /// – /// да биде изработен геодетски елаборат во кој требало да биде утврдена фактичката состојба на објектот. По изработување на геодетскиот елаборат, од страна на градоначалникот на Општина /// согласно Решение број 09-2867/4 од об.12.2012 година донесено од негова страна, на објектот изграден на КП /// за КО /// му бил признаен статус на бесправно изграден објект. Поради новиот статус на објектот, од страна на АКН /// бил издаден нов имотен лист - ИЛ /// за КО ///, каде бил евидентиран новиот статус на објектот изграден на КП /// за КО ///, со новите податоци за истиот, согласно Решението /// од об.12.2012 година и геодетскиот елаборат од ТД /// – /// од 20.12.2012 година, во кој недвижниот имот бил запишан како КП /// за КО /// како дворно место со површина од 2913m² и земјиште под зграда со површина од 487m², а зградата е запишана како зграда 1 влез 1 кат П-подрум бр.1, намена на посебен дел на зграда ДП-деловен простор во површина од 231m², број на зграда 1, влез 1, кат 1 бр.3 намена на посебен дел на зграда ДП – деловен простор со површина од 195m² и зграда 1, влез 1, кат ПР-приземје бр,2 намена на посебен дел од зграда ДП – деловен простор, со површина од 410m² или со вкупна површина од 836m², во сопственост на тужениот.

Во однос на спроведената постапка за продажба на објектот во кој порано се наоѓале просториите на /// од ///, врз основа на погоре наведеното ДКСК констатира постоење на повеќе слабости кои упатуваат на ризици од коруптивни дејствија во рамки на спроведената постапка, и тоа:

- Отсуство на анализа поврзана со утврдената потреба од продажба на објектот во чии рамки би биле опфатени сите постојни околности и значајни аспекти на продажбата на објектот;
- Отсуство на детална анализа поврзана со утврдувањето на почетна цена на продажбата и слабости во утврдувањето на околностите поврзани со истата од страна на Комисијата за проценка и продажба на недвижен имот – сопственост на Општина ///: при утврдувањето на почетната цена претседателот и секој од членовите на Комисијата се изјасниле за иста почетна цена, при што Комисијата предложила да се пристапи кон потврдување на пазарната вредност на објектот како почетна цена повикувајќи се на вредност за површина од 675m² која изнесува 22,531.500 денари, која била утврдена од страна на проценител. Со увид во Вредносна проценка на недвижен имот од 14.12.2011 година изработена по барање на ЈП /// /// во текот на постапувањето по предметот на ДКСК е утврдено дека вредноста од 22,531.500 денари којашто е содржана во посочената Проценка се однесува на земјиште под објекти со површина од 675 m² кое не било предмет на продажба и за кое во Објавата за продажба на недвижниот имот е наведено дека е сопственост на Република Македонија, и дека најуспешниот наддавач ќе го регулира согласно постојните важечки прописи.

- Со Решение број *///* од об.12.2012 година донесено од страна на градоначалникот на Општина *///*, на објектот изграден на КП *///* за КО *///* му бил признаен статус на бесправно изграден објект.
- Решението со кое на објектот изграден на КП *///* за КО *///* му бил признаен статус на бесправно изграден објект, од страна на градоначалникот на Општина *///* било донесено на об.12.2012 година, непосредно по донесување на Одлуката за избор на најуспешен наддавач, на 22.10.2012 година.
- Геодетскиот елаборат којшто е основа на донесеното Решение број *///* од об.12.2012 година со кое на објектот изграден на КП *///* за КО *///* му бил признаен статус на бесправно изграден објект, е изработен од страна на ТД */// – ///*, по барање на Општина *///*. Воедно, вештото лице *///*, сопственик на ТД */// – ///*, било ангажирано во постапката пред Основниот суд *///* во која е донесена Пресудата *///* од 01.03.2013 година.

Во текот на постапувањето по предметот ДКСК стекна сознанија дека ОЈО *///* во 2019 година има оформено предмет поврзан со продажба на зграда и на дворно место на КП *///* КО *///*, во чии рамки било извршено прибирање на податоци и известувања во врска со продажба на објект и земјиште на КП *///* КО *///*, под сомневање дека е продаден имот во поголема површина од онаа за која била донесена одлуката за продажба и дека истиот е продаден по цена којашто е многу пониска од пазарната вредност, од неговата реална вредност и од проценетата вредност која претходела на продажбата.

Списите од предметот оформен во ОЈО *///* со допис од 23.05.2019 година биле доставени на надлежност на ОЈО ГОКК.

Имајќи го предвид наведеното во врска со продажбата на објектот во кој порано се наоѓале просториите на */// – ///*, ДКСК цени дека постојат услови за утврдената фактичка состојба да го информира ОЈО ГОКК, со цел истата да биде земена предвид во рамки на неговото постапување по оформениот предмет.

*Околности поврзани со користењето и со трошоците за користење на деловниот простор во кој се наоѓаат просториите на ЈП */// – ///**

Во однос на наводите за високи износи на трошоци за закупнина на ЈП */// – ///*, во текот на постапувањето по предметот е утврдено дека деловните простории на ЈП */// – ///* сега се наоѓаат на КП *///*, во објект од повеќе единици станбен и деловен простор којшто е сопственост на повеќе лица. За користењето на просторот, ЈП */// – ///* односно неговиот правен претходник имале склучено три договора за закуп на деловен простор, и тоа:

- Договор за закуп на деловни простории со површина од 164m² на КП *///* дел *///*, на кеј *///*, зграда 1, склучен на 04.10.2018 (бр. *///*) со *///* од *///* преку полномошник *///* од *///*, со нето износ на закупнина од 950 евра месечно и времетраење од 5 години со можност за продолжување. Договорот е спогодбено раскинат на 30.06.2022 година (бр. *///*) преку истиот полномошник, со согласност-закупецот на закуподавачот да му го подмири долгот од 934.720 денари (околу 15.200 евра).

- Договор за закуп на две деловни простории со површина од 67m² и од 85m² на КП III дел III, на кеј III, зграда 1, склучен на 01.07.2022 (бр.03-625/3) со III од III преку полномошник III од III, со нето износ на закупнина од 870 евра месечно и времетраење од 5 години со можност за продолжување
- Договор за закуп на две деловни простории, со површина од 23m² и од 146m², на КП III, дел III, на кеј III, склучен на 01.07.2022 (бр. III) со III од III (сосопственик на ½ идеален дел) и III од III (сосопственик на ½ идеален дел) преку полномошник III од III, со нето износ на закупнина од 980 евра месечно и времетраење од 5 години со можност за продолжување.

Со сите договори е предвидено киријата да се плаќа на сметка на полномошникот на закуподавачите III.

Имајќи го предвид наведеното во врска со договорите за закуп на деловен простор, ДКСК цени дека постојат услови за утврдената фактичка состојба да ја извести Управата за финансиска полиција, заради нејзино натамошно постапување во врска со аспектите на користењето на деловниот простор под закуп и износот што се наплатува за неговото користење.

Имајќи го предвид горенаведеното, ДКСК утврди дека нема елементи за натамошно постапување.

ДКСК утврди дека во однос на индициите за неправилности во постапката за продажба на објектот во кој порано се наоѓале просториите на III – III постапил друг надлежен орган – Основното јавно обвинителство III, а во тек е постапка пред Основното јавно обвинителство за гонење на организиран криминал и корупција. ДКСК до ОЈО ГОКК ќе достави информација за утврдената фактичка состојба во рамки на постапувањето по предметот

Во однос на наводите за високи износи на трошоци за закупнина на ЈП III – III, ДКСК ќе ја извести Управата за финансиска полиција, заради нејзино натамошно постапување во врска со аспектите на користењето на деловниот простор под закуп и износот што се наплатува за неговото користење.

За наводите и утврдената фактичка состојба поврзани со високите износи на други оперативни трошоци на ЈП III – III во периодот од 01.01.2021 до 30.09.2021 година, ДКСК донесе заклучок дека ќе го извести Државниот завод за ревизија.

Следствено, ДКСК одлучи како во диспозитивот на оваа Одлука.

Изработил: А.Р.М.
Одобрил: Б.И.



ДРЖАВНА КОМИСИЈА
ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА КОРУПЦИЈАТА
Заменик - претседател
Софка Пејовска Дојчиновска