ЗАКОН ЗА ПРОДАЖБА НА ЗЕМЈОДЕЛСКОТО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

(„Службен весник на Република Македонија" бр. 87/13, 106/13, 137/13, 61/15, 97/15, 215/15, 53/16 и 51/18)

Член 1

Со овој закон се уредува продажбата на земјоделско земјиште во државна сопственост на начин, постапка и услови согласно со овој закон.

Член 2

Цели на овој закон се:

- заштита на земјоделското земјиште и развој на земјоделството,

- рационално користење на земјоделското земјиште како ограничен природен ресурс,

- олеснување на развојот на пазарот на недвижности преку продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост,

- обезбедување на правна сигурност на сопствениците и корисниците на земјоделското земјиште и

- користење на земјоделското земјиште согласно со неговата намена заради одржување и зголемување на плодноста и спречување на негово загадување.

Член 3

(1) Сопственост на земјоделско земјиште во државна сопственост не може да стекнат странски физички и правни лица, освен ако со меѓународен договор поинаку не е одредено.

(2) Сопственост на земјоделско земјиште во државна сопственост може да стекнат државјани на земји членки на Европската унија по истек на седум години од влезот на Република Македонија во Европската унија.

(3) Сопственост на земјоделско земјиште во државна сопственост не можат да стекнат странски физички и правни лица ниту на посреден начин преку сопственост на акции или удели во процент поголем од 49% врз капитално поврзани правни лица кои имаат непосредна или посредна контрола во донесувањето на одлуките на правното лице кое се стекнало со сопственост на земјоделско земјиште согласно со одредбите од овој закон.

(4) Договорите за продажба склучени спротивно на ставовите (1), (2) и (3) на овој член се ништовни.

Член 4

(1) Земјоделско земјиште во државна сопственост, во смисла на овој закон, се ниви, градини, овоштарници, лозја, маслинарници, други долгогодишни насади, ливади, мочуришта, трстици и рибници во државна сопственост, нива под оранжерии, нива под помошни објекти, нива под објект за примарна обработка на земјоделски производи, како и друго земјиште во државна сопственост кое се користи или не се користи (необработливо земјиште), а кое со примена на агротехнички и агромелиоративни и хидромелиоративни мерки може да се оспособи за земјоделско производство.

(2) Земјоделско земјиште во државна сопственост, во смисла на овој закон е земјиште во државна сопственост определено како технолошка целина на оранжеријата евидентирано во катастарот на недвижности како нива под оранжерии, нива под помошни објекти, нива под објекти за примарна обработка на земјоделски производи и земјиште меѓу објекти со мери и граници определени со геодетски елаборат.

(3) Земјоделско земјиште во државна сопственост, во смисла на овој закон е и земјиште во државна сопственост определено како технолошка целина на стопански двор евидентирано во катастарот на недвижности како нива под помошни објекти, нива под објекти за примарна обработка на земјоделски производи и земјиште меѓу објекти со мери и граници определени со геодетски елаборат.

(4) Културата на земјоделското земјиште се утврдува според евиденцијата на земјиштето која се води во земјишен катастар, додека не се докаже спротивното.

Член 5

Предмет на продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост не може да биде:

- земјоделско земјиште во државна сопственост наменето за истражување,

- земјоделско земјиште во сопственост, односно на користење на Министерството за одбрана,

- земјоделско земјиште во сопственост, односно на користење на Министерството за правда,

- земјоделско земјиште во сопственост, односно на користење на Министерството за внатрешни работи и

- земјоделско земјиште кое е дел од национални паркови.

Член 6

(1) Продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост се врши врз основа на годишна програма за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост (во натамошниот текст: програмата) и одлука за продажба на земјоделско земјиште.

(2) Програмата од ставот (1) на овој член ја донесува Владата на Република Македонија, на предлог на министерот за земјоделство шумарство и водостопанство (во натамошниот текст: министерот), најдоцна до 30 ноември во тековната година.

(3) Одлуката за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост ја носи Владата на Република Македонија, на предлог на Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство (во натамошниот текст: Министерството).

Член 7

(1) Предлог-програмата од членот 6 став (2) од овој закон се става на јавен увид во траење од најмалку 90 дена, најдоцна до 31 мај во тековната година.

(2) Министерството ја известува јавноста за почетокот и времетраењето на јавниот увид преку објава во најмалку три дневни весници кои се издаваат во Република Македонија, од кои еден од весниците што се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик, на најмалку половина страна од дневниот весник, како и на огласните табли во општините, подрачните единици на Министерството и месните заедници во руралните средини во кои се наоѓа земјоделското земјиште во државна сопственост кое е предмет на продажба.

(3) Заинтересираните лица можат да дадат предлози, приговори и иницијативи на предлог-програмата, најдоцна во рок од 30 дена по завршувањето на јавниот увид, кои Министерството ги разгледува во рок од десет дена од денот на приемот.

(4) Физички и правни лица кои имаат склучено договор за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост имаат право да поднесат иницијатива за продажба на земјиштето кое е предмет на договорот за закуп до Министерството, на начин утврден со овој закон, во секое време за време на траење на договорот за закуп, при што Министерството е должно да ја прифати иницијативата на закупецот во рок од 20 дена и да спроведе постапка за продажба на земјиштето согласно со овој закон.

(5) Министерството, во рок не подолг од 60 дена по разгледувањето на предлозите, приговорите и иницијативите од ставот (3) на овој член, ја доставува предлог-програмата до Владата на Република Македонија на усвојување.

(6) Кон предлог-програмата се доставува мислење од советот на општината или Советот на градот Скопје за продажбата на земјоделското земјиште утврдено во предлогпрограмата кое се наоѓа на подрачјето на општината или градот Скопје.

(7) Доколку земјоделското земјиште од ставот (6) на овој член се наоѓа на територијата на повеќе општини, кон предлог-програмата се доставуваат мислења од советите на општините на чие подрачје се наоѓа најмалку 10% од површината на земјиштето.

(8) Кон предлог-програмата Министерството доставува и проценета вредност на земјоделското земјиште во државна сопственост кое е предмет на продажба.

(9) Проценетата вредност на земјоделското земјиште и насадите се врши согласно со Методологијата за процена на вредноста на земјоделското земјиште во државна сопственост и насади, која на предлог на Министерството ја донесува Владата на Република Македонија.

(10) Методологијата за процена на вредноста на земјоделското земјиште во државна сопственост и насади Министерството е должно да ја предложи до Владата на Република Македонија во рок од еден месец од денот на влегувањето во сила на овој закон.

(11) Процената на земјоделското земјиште во државна сопственост ја врши Бирото за судски вештачења.

(12) Доколку Министерството ги стори следниве повреди:

1) не ја стави на јавен увид предлог-програмата до 31 мај во тековната година;

2) не ја поднесе предлог-програмата до Владата на Република Македонија на усвојување и

3) не ја прифати иницијативата на закупецот на земјоделското земјиште и не започне постапка за продажба во рок од десет дена, тогаш е сторена повреда за не постапување во рок, поради која службеното лице, односно лица кои биле задолжени за постапување ќе се казнат со парична казна од 500 до 1.500 евра во денарска противвредност, раководителот на соодветниот сектор со казна од 3.000 до 5.000 евра и министерот со казна од 5.000 до 7.500 евра во денарска противвредност.

Член 8

(1) Програмата особено ги содржи следниве податоци:

1) вкупна површина на земјоделското земјиште во државна сопственост;

2) површината на земјоделското земјиште во државна сопственост кое ќе биде предмет на продажба во наредната година, парцелизирано во површини до 10 ха;

3) површината на земјоделското земјиште во државна сопственост кое ќе биде предмет на продажба во наредната година, парцелизирано во површини над 10 ха;

4) катастарски податоци содржани во имотниот лист, намена на земјиштето, податоци за тоа дали има склучено договор за закуп на земјоделското земјиште, податоци за времетраење на закупот, службеност или други товари на земјиштето и состојба во која се наоѓа земјиштето (под култура или не);

5) максимална површина на земјоделското земјиште во државна сопственост која може да се продаде на едно физичко, односно на едно правно лице, вклучително и меѓусебно поврзани лица предвидени со програмата, освен во случаите кога се продава земјоделско земјиште за кое има склучено договор за закуп и

6) кумулативна површина на земјоделско земјиште во државна сопственост која може да се продаде на едно физичко, односно на едно правно лице, вклучително и меѓусебно поврзани лица, во која се пресметани сите земјоделски површини стекнати преку купување на земјоделско земјиште во државна сопственост во претходни години, согласно со одредбите од овој закон, освен во случаите кога се продава земјоделско земјиште за кое има склучено договор за закуп.

(2) Владата на Република Македонија, на предлог на министерот, донесува Методологија за утврдување на максимална и кумулативна површина на земјоделско земјиште во државна сопственост што е предмет на продажба од ставот (1) точки 5 и 6 на овој член.

(3) Владата на Република Македонија, на предлог на министерот, со подзаконски акт поблиску ја пропишува содржината на програмата.

(4) Согласно со ставот (1) точки 5 и 6 на овој член "поврзани лица" се поврзани правни лица, поврзани физички лица и физичко лице поврзано со правно лице:

1) поврзани правни лица се правно лице кое, директно или индиректно, поседува најмалку 10% од уделите или акциите со право на глас од друго правно лице или има право да назначува и разрешува мнозинство од членовите на органите на управување на друго правно лице;

2) поврзани физички лица се лица кои се во брак или вонбрачна заедница, деца и родители и лице под старателство на друго физичко лице, како и браќа и сестри и

3) физичко лице поврзано со правно лице е лице кое, директно или индиректно, поседува најмалку 10% од уделите или акциите со право на глас во правно лице или има право да назначува и разрешува мнозинство од членовите на органите на управување на правно лице.

Член 9

(1) Врз основа на програмата, Министерството до Владата на Република Македонија предлага одлука, односно одлуки за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост во рок од 30 дена од денот на донесувањето на програмата.

(2) Одлуката од ставот (1) на овој член содржи:

- парцелата, односно парцелите кои се предмет на секоја од поединечните продажби, со податоци за површината на земјиштето кое се нуди на продажба, катастарски податоци содржани во имотниот лист, намена на земјиштето, податоци за тоа дали има склучено договор

за закуп на земјоделското земјиште, податоци за времетраење на закупот, службеност или други товари на земјиштето и состојба во која се наоѓа земјиштето (под култура или не),

- почетна цена на јавното наддавање за земјиштето за секоја од поединечните продажби и

- време на објавување на јавниот оглас за продажба на секоја од поединечните продажби утврдени во одлуката.

(3) Во случај на продажба на земјоделско земјиште со површина до 10 ха, во одлуката за продажба, Министерството утврдува дека право на учество имаат домашни физички и правни лица кои имаат живеалиште, односно седиште на подрачјето на општината во која се наоѓа најголемиот дел од земјоделското земјиште предмет на продажбата. Притоа, физичките и правните лица треба да ги исполнуваат и следниве услови:

- физичките лица да имаат регистрирано живеалиште, а правните лица седиште најмалку пет години пред денот на донесувањето на одлуката за продажба и

- правните лица да немаат извршено сопственички промени, односно да не се променил сопственикот или сопствениците на акциите, односно уделите во друштвото или поврзаните друштва во последните пет години, сметано од денот на донесувањето на одлуката за продажба.

(4) Во случај на продажба на земјоделско земјиште со површина до 10 ха и над 10 ха најповолниот понудувач се избира само врз основа на критериумот највисоко постигната цена после одржано јавно наддавање.

(5) Во случаите кога на земјоделското земјиште кое е предмет на продажба според програмата, е склучен договор за закуп на земјоделско земјиште, пред донесувањето на одлуката за продажба, Министерството писмено го повикува закупецот да ја изрази својата волја за продажба на земјоделското земјиште со давање на писмена изјава за продажба на земјиштето. Писменото барање до закупецот на земјоделското земјиште се доставува во рок од осум дена од денот на донесувањето на програмата.

(6) Во случаите кога на земјоделското земјиште кое е предмет на продажба според програмата, а врз основа на договор за закуп се подигнати долгогодишни насади, пред донесувањето на одлуката за продажба, Министерството писмено го повикува закупецот да даде и изјава за заедничка продажба на долгогодишниот насад заедно со земјиштето кое е во сопственост на Република Македонија. Изјавата за заедничка продажба се дава во писмена форма заверена на нотар.

(7) Закупецот во случаите од ставовите (5) и (6) на овој член може во рок од десет работни дена од денот на приемот на барањето на Министерството за давање на изјава за продажба, а во случаите кога има долгогодишен насад и изјава за заедничка продажба да одлучи да даде таква

изјава или да ја одбие понудата на Министерството. Во случаите кога по истекот на десет работни дена од денот на приемот на барањето закупецот не доставил одговор до Министерството, се смета дека истиот ја одбил понудата на Министерството.

(8) Доколку закупецот до Министерството достави изјава за продажба на земјоделското земјиште може да започне постапката за продажба на земјиштето.

(9) Во случаите кога на земјиштето се засадени долгогодишни насади, а закупецот даде изјава за продажба и изјава за заедничка продажба на долгогодишниот насад заедно со земјоделското земјиште, предмет на заедничката продажба ќе биде земјиштето заедно со долгогодишниот насад, при што во постапката за утврдување на почетната цена на јавното наддавање се доставува процена на вредноста на земјоделското земјиште и процена на вредноста на долгогодишниот насад, кои заеднички ја сочинуваат проценетата вредност.

(10) Доколку после јавното наддавање се постигне повисока купопродажна вредност на вака понуденото земјиште со долгогодишен насад од проценетата вредност, а закупецот не го искористи правото на првенствено купување од членот 17 од овој закон, поранешниот закупец на земјиштето за долгогодишниот насад од купопродажната цена ќе добие средства во висина на проценетата вредност на насадот.

(11) Во случај кога закупецот ќе ја одбие понудата на Министерството за продажба, Министерството нема да предложи одлука за продажба на земјоделското земјиште.

(12) Доколку Министерството ги стори следниве повреди:

1) не донесе одлука за продажба на земјоделско земјиште во рокот од ставот (1) на овој член и

2) не го повика писмено закупецот да достави изјава за заедничка продажба во рокот од ставот (5) на овој член, е сторена повреда за не постапување во рок, поради која службеното лице, односно лица кои биле задолжени за постапување, ќе се казнат со парична казна од 500 до 1.500 евра во денарска противвредност, раководителот на соодветниот сектор со казна од 3.000 до 5.000 евра и министерот со казна од 5.000 до 7.500 евра во денарска противвредност.

Член 10

(1) Министерството во рок од 15 дена од донесувањето на одлуката за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост од страна на Владата на Република Македонија распишува јавен оглас за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост со јавно наддавање. Доколку Министерството не го распише огласот во овој рок, се смета дека е сторена

повреда за не постапување во рок, поради која службеното лице, односно лица кои биле задолжени за постапување, ќе се казнат со парична казна од 500 до 1.500 евра во денарска противвредност, раководителот на соодветниот сектор со казна од 3.000 до 5.000 евра и министерот со казна од 5.000 до 7.500 евра во денарска противвредност.

(2) Јавниот оглас ги содржи следниве податоци:

- површина во хектари што се продава,

- катастарски податоци содржани во имотниот лист, односно поседовниот лист или податоци за тоа каде се објавени истите,

- проценетата вредност на земјиштето која е почетна цена на јавното наддавање,

- службеност и други товари на земјиштето,

- состојба во која се наоѓа земјиштето (под култура или не),

- доказите што понудувачите треба да ги поднесат,

- рокот за поднесување на понудите за учество во постапката за јавно наддавање и

- доказ за уплатен депозит или банкарска гаранција во износ од 5% од проценетата вредност на земјиштето.

(3) Составен дел на јавниот оглас од ставот (2) на овој член е договорот за продажба на земјоделско земјиште. Во јавниот оглас задолжително се наведуваат податоци за тоа каде може да се обезбедени текстот на договорот, а задолжително истиот треба да биде поставен на интернет страницата на Министерството и истиот не смее да се менува, освен заради технички прилагодувања или несуштински измени. Во случаите кога предмет на продажба е земјоделско земјиште со површина до 10 ха, подносителите на понудата доставуваат и доказ за живеалиштето, односно седиштето на подносителот на понудата.

(4) Во случај кога предмет на продажба е земјоделско земјиште со долгогодишен насад, подносителите на понудата се должни да поднесат понуди за купување на земјиштето заедно со долгогодишниот насад, како и доказ за уплатен депозит, односно банкарска гаранција во износ од 5% од проценетата вредност на земјиштето и долгогодишниот насад.

(5) Јавниот оглас за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост се објавува во „Службен весник на Република Македонија“, во три дневни весници кои се издаваат во Република Македонија, од кои еден од весниците што се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик, на половина страница од дневниот весник, како и на огласните табли во општините, подрачните

единици на Министерството и месните заедници во руралните средини во кои се наоѓа земјоделското земјиште во државна сопственост, кое е предмет на продажба.

(6) Рок за поднесување на пријавите за учество во постапката за јавно наддавање е во времетраење од 90 дена од денот на објавувањето на јавниот оглас во “Службен весник на Република Македонија“.

(7) Проценетата вредност на земјоделското земјиште е почетната цена на јавното наддавање која, во случај на неуспешно спроведено наддавање, може да се намали. При повторување на постапката за продажба на земјоделското земјиште, почетната цена на јавното наддавање може да се намали за најмногу 20% при вториот обид за продажба на земјоделското земјиште, а доколку и тоа е неуспешно, за уште најмногу дополнителни 10% при третиот обид за продажба на земјоделското земјиште.

Член 11

(1) Право на учество на јавниот оглас имаат физички лица кои се државјани на Република Македонија и правни лица кои се резиденти на Република Македонија и во кои сопственоста на акциите или уделите во процент од најмалку 51% треба да биде во сопственост на физички лица државјани на Република Македонија или правни лица резиденти на Република Македонија кои не се подружници на странски правни лица.

(2) Правни лица од ставот (1) на овој член се лица на кои земјоделското производство или преработка на примарни земјоделски производи им е претежна дејност.

(3) Право на учество на јавниот оглас немаат лицата од ставот (1) на овој член кои ги немаат намирено обврските по основ на закупнина по претходно склучени договори за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост.

(4) Право на учество на јавниот оглас немаат лицата од ставот (1) на овој член кои ги немаат регулирано и намирено обврските по основ на даноци и придонеси од задолжително социјално осигурување.

(5) Право на учество на огласот немаат правни лица за кои е отворена стечајна постапка, како и непрофитните организации.

(6) На јавниот оглас не може да се дава заедничка понуда од повеќе лица. Заедничка понуда за купување на земјоделско земјиште во државна сопственост се смета за неважечка.

Член 12

(1) Учесниците согласно со објавениот јавен оглас се должни да достават:

1) за правни лица:

- доказ (акт) издаден од Централниот регистар на Република Македонија за извршениот упис во трговскиот регистар или од друг надлежен орган за упис на правните лица,

- доказ за намирени јавни давачки,

- изјава (заверена на нотар) од основачите и одговорното лице во правното лице дека не биле основачи или управители на правното лице кое користело земјоделско земјиште во државна сопственост под закуп, а кое не ги исполнило обврските од тој договор,

- друга потребна документација утврдена во јавниот оглас и

- банкарска гаранција или депозит за учество на огласот во износ од 5% од проценетата вредност на земјоделското земјиште објавена во јавниот оглас и

2) за физички лица:

- државјанство,

- решение за регистриран вршител на земјоделска дејност или доказ од централен регистар за регистриран трговец поединец,

- доказ за намирени јавни давачки,

- потврда од подрачна единица на Министерството дека нема обврски по однос на неплатена закупнина за користење на државно земјоделско земјиште и други јавни давачки (водарина, пашарина и други надоместоци),

- изјава заверена на нотар дека не бил основач или одговорно лице во правното лице кое користело земјоделско земјиште во државна сопственост под закуп, а кое не ги исполнило обврските од тој договор и

- банкарска гаранција или депозит за учество на огласот во износ од 5% од проценетата вредност на земјоделското земјиште објавена во јавниот оглас.

(2) Ненавремено доставени пријави на јавниот оглас ќе се отфрлат со решение.

Член 13

(1) За спроведување на постапката за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост се основа Комисија за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост (во натамошниот текст: Комисијата). Сите административно-технички работи за потребите на Комисијата ги обезбедува Министерството.

(2) Комисијата е составена од претседател и шест члена.

(3) Членовите на Комисијата ги именува Владата на Република Македонија со примена на начелото за соодветна и правична застапеност на припадниците на заедниците, за период од четири години, со право на повторно именување.

(4) За членови на Комисијата може да се изберат лица кои:

- имаат завршено високо образование, при што два члена се дипломирани правници, два члена се дипломирани економисти и три члена имаат завршено високо образование од областа на земјоделските науки и

- имаат најмалку пет години работно искуство во струката.

(5) Функцијата на член на Комисијата пред истекот на мандатот може да престане во следниве случаи:

- на смрт,

- со поднесување на оставка на функцијата,

- со одземање на деловната способност,

- доколку со правосилна судска одлука е осуден на безусловна казна затвор во траење од шест месеци и

- со разрешување од страна на Владата на Република Македонија.

(6) За својата работа, претседателот и членовите примаат годишен надоместок. Годишниот надоместок на претседателот на Комисијата е во висина на две и половина просечни нето плати

исплатени во Република Македонија, а на членовите во висина од две просечни нето плати исплатени во Република Македонија.

(7) Годишниот надоместок од ставот (6) на овој член се исплаќа со решение на министерот за земјоделство, шумарство и водостопанство.

Член 14

(1) Членовите на конститутивната седница избираат претседател од редот на членовите на Комисијата.

(2) Работата на Комисијата се уредува со деловник за работа кој, на предлог на претседателот на Комисијата, го усвојува Владата на Република Македонија, Претседателот на Комисијата доставува предлог на деловник за работа до Владата на Република Македонија на усвојување најдоцна во рок од 15 дена од денот на одржувањето на конститутивната седница.

Член 15

(1) Комисијата врши прием на понудата и документите од подносителите за учество на јавното наддавање и врши проверка на комплетноста на доставената документација.

(2) Доколку доставената документација не е комплетна, Комисијата ги известува учесниците да ги достават останатите потребни документи во рок од пет дена од денот на приемот на известувањето од Комисијата.

(3) По завршување на постапката за поднесување на понуди од страна на заинтересираните учесници во постапката за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост, Комисијата утврдува листа на лица кои ќе бидат поканети да учествуваат на јавното наддавање.

(4) Комисијата ги известува поединечно сите пријавени учесници од утврдената листа од ставот (3) на овој член за времето и местото на одржување на јавното наддавање најмалку 15 дена пред одржувањето на наддавањето.

Член 16

(1) Комисијата ја организира и спроведува постапката за електронско јавно наддавање, води записник од одржаните електронски јавни наддавања и во рок од 15 дена по завршувањето на јавниот оглас донесува одлука за избор на најповолен понудувач.

(2) Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјоделското земјиште предмет на продажбата, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците во јавното наддавање.

(3) Јавното наддавање не може да трае пократко од 15 минути. 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.

(4) Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

(5) По донесувањето на одлуката од ставот (1) на овој член, Комисијата ги известува учесниците по писмен пат за извршениот избор, во рок од три дена од денот на донесувањето на одлуката.

(6) Критериум за избор на најповолен понудувач со кој ќе се склучи договор за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост е највисоката цена постигната на јавното наддавање.

(7) На учесниците во јавното наддавање кои не се избрани, Комисијата им ја враќа банкарската гаранција/депозитот за учество на огласот во рок од седум дена по правосилноста на одлуката за избор на најповолен понудувач.

(8) Против одлуката од ставот (1) на овој член може да се поведе управен спор во рок од 30 дена од добивањето на одлуката.

Член 17

(1) Во случај на продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост за кое постои договор за закуп кој е во сила, право на првенство на купување има постојниот закупец на земјиштето чиј договор за закуп се уште е во сила.

(2) Лицата од ставот (1) на овој член можат да го остварат правото на првенство на купување под услов:

- уредно да ги исполнувале обврските од договорот за закуп,

- да ги намириле сите обврски за плаќање на закупнината,

- доказ за намирени јавни давачки и

- потврда од подрачна единица на Министерството дека нема обврски по однос на неплатена закупнина за користење на земјоделско земјиште во државна сопственост и други јавни давачки (водарина, пашарина и други надоместоци).

(3) Лицата од ставот (1) на овој член може да го остварат правото на првенство на купување доколку учествувале во постапката за продажба на земјиштето со доставување на понуда, без оглед на тоа дали се наддавале на јавното наддавање.

(4) Правото на првенствено купување се остварува на тој начин што по завршување на јавното наддавање и утврдување на највисоката постигната цена за земјиштето на јавното наддавање, Комисијата писмено ќе му понуди на закупецот да ја прифати и да ја плати највисоката понудена цена на јавното наддавање во рок од пет работни дена од денот на завршувањето на јавното наддавање.

(5) Доколку закупецот ја прифати продажбата на земјиштето по така утврдената цена во рок од седум дена од денот на приемот на понудата од ставот (4) на овој член и преземе обврска да ја плати во рок од десет дена од денот на правосилноста на одлуката со која е избран како најповолен понудувач, Комисијата ќе донесе одлука со која ќе се утврди дека закупецот го искористил правото на првенствено купување и ќе го избере за најповолен понудувач во рок од пет дена од денот на приемот на известувањето од страна на закупецот.

(6) Доколку закупецот не ја прифати продажбата по така постигнатата цена, или не достави никаков одговор во рок од седум дена од денот на писмената понуда на Комисијата, Комисијата во рок од пет дена од приемот на известувањето од закупецот или по истек на рокот од седумте дена ќе констатира на записник дека закупецот се откажал од правото на првенствено купување и ќе го избере за најповолен понудувач оној кој според одредбите на овој закон понудил највисока цена на јавното наддавање.

(7) Доколку Комисијата ги стори следниве повреди:

1) не понуди писмено на закупецот да ја прифати и плати највисоката понудена цена на јавното наддавање во рокот од ставот (4) на овој член и

2) не донесе одлука за избор на најповолен понудувач во роковите од ставовите (5) и (6) на овој член, е сторена повреда за не постапување во рок, поради која членовите и претседателот на Комисијата ќе се казнат со казна од 3.000 до 5.000 евра во денарска противвредност.

Член 18

(1) Купопродажната цена за земјоделското земјиште може да се плати во целост со склучување на договорот за купопродажба или на пет еднакви годишни рати или на десет еднакви годишни рати, доколку избраниот понудувач е физичко лице. Подносителите на понудите за купопродажба го наведуваат начинот на плаќање на купопродажната цена во моментот на поднесување на понудата до Министерството.

(2) Доколку понудувачите изберат постигнатата купопродажна цена да ја платата на пет или десет еднакви годишни рати, тогаш првата годишна рата се плаќа во моментот на склучување на договорот за купопродажба, а останатите годишни рати се уплаќаат во следните календарски години после склучување на договорот, но најдоцна до 31 март во таа календарска година.

(3) Во случај на доцнење со плаќањето на годишната рата, Министерството во рок од пет работни дена писмено ќе го опомени купувачот за обврската за плаќање на годишната рата.

(4) Доколку во рок од 15 дена од денот на приемот на опомената од ставот (3) на овој член, купувачот не ја плати достасаната годишна рата, договорот за купопродажба ќе се раскине и земјоделското земјиште ќе се врати во државна сопственост.

Член 19

(1) Врз основа на одлуката за избор на најповолен понудувач, министерот склучува договор за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост со најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на правосилноста на одлуката за избор.

(2) Избраниот понудувач ќе биде повикан со писмено известување да го склучи договорот од ставот (1) на овој член во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето.

(3) Доколку во рокот од ставот (2) на овој член избраниот понудувач не го склучи договорот за продажба, земјоделското земјиште кое е предмет на продажба повторно се објавува на наредниот јавен оглас за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост.

(4) Доколку Министерството ги стори следниве повреди:

1) не го повика избраниот понудувач да го склучи договорот во рокот од ставот (2) на овој член и

2) не го склучи договорот во рокот од ставот (1) на овој член, се смета дека е сторена повреда за не постапување во рок, поради која службеното лице, односно лица кои биле задолжени за постапување ќе се казнат со парична казна од 500 до 1.500 евра во денарска противвредност, раководителот на соодветниот сектор со казна од 3.000 до 5.000 евра и министерот со казна од 5.000 до 7.500 евра во денарска противвредност.

Член 20

(1) Договорот за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост особено содржи:

- површина на земјоделското земјиште што се продава,

- катастарски податоци содржани во имотниот лист,

- состојба во која се наоѓа земјиштето (под култура или не) и

- земјоделско земјиште во државна сопственост кое е предмет на продажба не смее да се продава, да се подарува и да се разменува со друго земјоделско земјиште, исто така, и не смее да се пренаменува во градежно земјиште во период од осум години од денот на склучувањето на договорот од ставот (1) на овој член.

(2) Министерството пред склучување на договорот за продажба од членот 19 став (1) од овој закон катастарските податоци од ставот (1) алинеја 2 на овој член ги прибавува по електронски пат од Агенцијата за катастар на недвижности.

(3) Содржината на договорите за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост поблиску ќе ја пропише министерот.

(4) На договорот од ставот (1) на овој член соодветно се применуваат одредбите од Законот за облигациони односи, доколку поинаку не е уредено со овој закон.

(5) Доколку по склучувањето на договорите за купопродажба согласно со членот 20 од овој закон, остане непродадено земјоделско земјиште кое било предвидено за продажба согласно со програмата и одлуката за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост, Министерството на барање на Комисијата е должно во рок од 15 дена да распише нов јавен оглас за продажба на непродаденото земјоделското земјиште во државна сопственост.

(6) Огласот од ставот (4) на овој член може да се објави во периодот за кој важи програмата.

Член 20-а

(1) Со право на сопственост на земјоделско земјиште за кое е склучен договор за купопродажба со министерството, а врз кое е засновано право на залог, во постапка на извршување заради намирување на побарување на заложен доверител може да се стекнат само правни и физички лица кои ги исполнуваат условите за стекнување со право на сопственост на земјоделско земјиште во државна сопственост предвидени со овој закон.

(2) Одредбата од ставот (1) на овој член е составен дел на договорот за купопродажба на земјоделско земјиште во државна сопственост.

Член 20-б

Во случај на продажба на акции или удели на правното лице кое се стекнало со право на сопственост на земјоделско земјиште во државна сопственост, на странско правно и физичко лице, по склучувањето на договорот за купопродажба на земјоделско земјиште во државна сопственост при што странското правно, односно физичко лице се стекнало со право на сопственост на акции или удели во процент поголем од 49%, договорот за купопродажба на земјоделско земјиште во државна сопственост е ништовен.

Член 21

(1) Во случај на продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост во површина над 50 ха, услови за учество на јавниот оглас се:

1) најмал износ на инвестиции во првите пет години од купопродажбата и

2) најмал број на вработувања во првите пет години од купопродажбата.

(2) Условите од ставот (1) на овој член Владата на Република Македонија поблиску ги утврдува во програмата за продажба и во одлуката за продажба и се дел од јавниот оглас и договорот за купопродажба.

Член 22

Постапката за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост може да се спроведе иако во неа зел учество и само еден понудувач, под услов неговата понуда да не е помала од почетната цена утврдена со јавниот оглас.

Член 22-а

(1) Земјоделското земјиште во државна сопственост од членот 4 ставови (2) и (3) од овој закон може да биде предмет на продажба согласно со овој закон.

(2) Продажбата на земјоделското земјиште се врши по пат на непосредна спогодба со склучување на договор за продажба меѓу министерот и сопственикот на оранжеријата и помошните објекти во функција на оранжеријата, односно со сопственикот на објектите во стопанскиот двор.

(3) Земјоделското земјиште од членот 4 ставови (2) и (3) од овој закон се продава по пазарна вредност утврдена согласно со Методологијата за процена на пазарната вредност на земјоделското земјиште во државна сопственост под оранжерии и објекти кои се во функција на земјоделското производство, која ја донесува Владата на Република Македонија, на предлог на Министерството.

(4) Процената на пазарната вредност на земјоделското земјиште согласно со методологијата од ставот (3) на овој член ја врши Бирото за судски вештачења.

Член 22-б

(1) Министерството распишува јавен повик за доставување на понуди за интерес за купување на земјоделското земјиште од страна на сопственикот на оранжеријата и помошните објекти во функција на оранжеријата, односно на објектите во стопанскиот двор најмногу до три пати во текот на годината.

(2) Јавниот повик се објавува во најмалку три дневни весници кои се издаваат во Република Македонија од кои еден од весниците што се издава на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат различно од македонскиот јазик.

(3) Јавниот повик од ставот (3) на овој член ги содржи следниве податоци:

- право на учество на јавниот повик за доставување на понуди,

- потребна документација и

- рокот за доставување на понудите.

(4) Право на учество на јавниот повик и доставување на понуди за интерес за купување имаат сопствениците на оранжериите и помошните објекти во функција на оранжериите, односно сопствениците на објектите во стопанскиот двор.

(5) Во прилог на понудата за интерес за купување се доставува следнава документација:

- доказ за стекнато право на сопственост со оранжерии и помошни објекти во функција на оранжериите, односно со објектите во стопанскиот двор,

- имотен лист за запишано право на сопственост на оранжериите и помошните објекти во функција на оранжеријата, односно на објектите во стопанскиот двор,

- тековна состојба од Централен регистар на Република Македонија за правни лица или копија од лична карта за физички лица,

- геодетски елаборат со мери и граници за земјоделското земјиште определено како технолошка целина на оранжеријата, односно стопанскиот двор,

- имотен лист за земјоделското земјиште за кое се доставува понудата за интерес за купување,

- процена на пазарна вредност на земјоделското земјиште предмет на понудата изготвена согласно со Методологијата за процена на пазарната вредност на земјоделското земјиште во државна сопственост под оранжерии и објекти кои се во функција на земјоделското производство и

- изјава нотарски заверена дека земјоделското земјиште во државна сопственост предмет на понудата ќе го користи за земјоделско производство без промена на неговата намена и промена на функционалноста на целината во период најмалку од 30 години сметано од денот на склучувањето на договор за продажба.

(6) Рокот за доставување на понуди за интерес изнесува 60 дена од денот на објавувањето на јавниот повик.

Член 22-в

(1) Постапката по јавниот повик од членот 22-б од овој закон ја спроведува Комисија формирана согласно со членот 13 од овој закон.

(2) Комисијата врши прием на доставените понуди од подносителите за учество на јавниот повик и врши проверка на комплетноста на доставената документација и во рок од 15 дена од денот на истекот на рокот од членот 22-б став (6) од овој закон, изготвува листа на понудувачи.

(3) Доколку Комисијата при разгледување на понудите утврди дека подносителот не ја доставил потребната документација писмено го известува во рок од 15 дена за дополнување на истата.

(4) Во случај кога подносителот во рокот од ставот (3) на овој член не ја дополни понудата, Комисијата ја отфрла како некомплетна и ќе се смета како да не била доставена понуда за интерес.

(5) Комисијата во рок од 30 дена по завршување на постапката по јавниот повик до министерот доставува листа на понудувачи кои ги исполниле условите.

(6) Министерот во рок од 30 дена од денот на доставување на листата од ставот (5) на овој член со понудувачот од листата од ставот (5) на овој член по претходна согласност на Владата на Република Македонија склучува договор за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост.

(7) Договорот за продажба од ставот (6) на овој член ги содржи податоците утврдени во членот 20 од овој закон.

(8) Плаќањето на продажната цена за земјоделското земјиште за кое е склучен договор за продажба согласно со ставот (6) на овој член се врши согласно со членот 18 од овој закон.

(9) Со склучување на договорот за продажба согласно со ставот (6) на овој член договорот за закуп кој претходно бил склучен меѓу Министерството и сопственикот на оранжеријата и помошните објекти во функција на оранжеријата, односно на објектите во стопанскиот двор престанува да важи.

(10) Купувачот на земјоделското земјиште во државна сопственост е должен во период најмалку од 30 години сметано од денот на склучувањето на договор за продажба, земјоделското земјиште да го користи за земјоделско производство без промена на неговата намена и промена на функционалната целина на земјиштето, во спротивно договорот за продажба ќе биде раскинат, а земјоделското земјиште вратено во сопственост на Република Македонија без надоместок.

(11) Доколку сопственикот на објектите изградени на земјиштето од членот 4 ставови (2) и (3) од овој закон, не достави понуда за интерес на јавниот повик во рокот од 60 дена од денот на распишувањето на јавниот повик, односно во рокот од 30 дена не склучи договор за продажба на земјоделското земјиште, е должен за користењето на земјоделското земјиште во државна сопственост да плаќа надоместок утврден согласно со Законот за земјоделското земјиште се додека не го купи земјоделското земјиште.

Член 23

(1) Средствата стекнати од продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост претставуваат приход на Буџетот на Република Македонија.

(2) Средствата во висина на проценетата вредност на повеќегодишните насади стекнати од продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост кое се продавало заедно со повеќегодишни насади, се приход на сопственикот на повеќегодишните насади.

Член 24

Надзор над спроведувањето на одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон врши Министерството.

Член 25

Министерството на секој шест месеци до Владата на Република Македонија доставува извештај за спроведување на овој закон и за реализација на програмата.

Член 26

(1) Подзаконските акти од членот 7 став (10) од овој закон ќе се донесе во рок од 30 дена од денот на влегувањето во сила во овој закон.

(2) Подзаконските акти од членот 8 ставови (2) и (3) од овој закон се донесуваат во рок од три месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 27

(1) Министерството подготвува и предлага програма за 2013 година и ја доставува на усвојување до Владата на Република Македонија во рок од 90 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

(2) Јавниот увид за предлог-програмата од ставот (1) на овој член е во траење од 30 дена.

(3) Заинтересираните лица може да дадат предлози, приговори и иницијативи на предлог-програмата од ставот (1) на овој член, најдоцна во рок од десет дена по завршувањето на јавниот увид, кои Министерството ги разгледува во рок од пет дена од денот на приемот.

Член 28

(1) Закупците кои можат да ги користат правата утврдени во членовите 7 став (4) и 9 ставови (5), (6), (7), (8), (9) и (10) од овој закон се закупците кои склучиле договор за закуп на земјоделско земјиште со Министерството до денот на влегувањето во сила на овој закон.

(2) Во случаите кога договорот за закуп на земјоделско земјиште е склучен по денот на влегувањето во сила на овој закон, земјоделското земјиште за кое има склучено договор за закуп може да биде предмет на продажба во следниве случаи, доколку:

- закупецот писмено побара од Министерството да биде започната постапка за продажба на земјиштето над кое има договор за закуп,

- на писмено барање на Министерството до закупецот за продажба на земјиштето, закупецот писмено изречно се согласи дека се согласува со започнување на постапка за продажба на земјоделското земјиште за кое има договор за закуп со Министерството и

- од кои било причини наведени во закон престане договорот за закуп над соодветното земјоделско земјиште.

(3) Во сите случаи од ставот (2) на овој член закупецот нема право на првенствено купување на земјиштето, односно ги има истите права, како и сите останати учесници во постапката за продажба на земјиштето.

Член 29

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