

ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ЗЕМЈОДЕЛСКОТО ЗЕМЈИШТЕ

Сл. Весник на Р. Македонија, бр.72 од 05.05.2015 година

Член 1

Во Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија“ број 135/2007, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14 и 166/14), во членот 4 ставот 1 по точката 14 се додаваат четири нови точки 15, 16, 17 и 18 кои гласат:

“15. “Поврзани правни лица” се правни лица кои директно поседуваат 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;

16. “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, кои преставуваат едно семејно земјоделско стопанство;

17. “Поврзано физичко лице со правно лице” е лице кое директно поседува најмалку 10% од уделите или акциите со право на глас во правното лице или има право да назначува и разрешува мнозинство од членовите на органите на управување на правното лице;

18. “Индириктно поврзани лица во правни лица” се сметаат физички и правни лица и членовите на органите на управувањето и членовите на органите на надзорот кои по основ на удели и акции посредно се поврзани со други физички и правни лица и не се доминантни сопственици на повеќе од половината на капиталот и на тој начин не го контролираат мнозинството на уделите или акциите во правното лице.”

Член 2

Во членот 5 став 1 по зборовите: “мочуришта, трстици, рибници,” се додаваат зборовите: “нива под оранжерији, нива под помошни објекти, нива под објект за примарна обработка на земјоделски производи, како и земјиште во функција за потребите на користење на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи,”.

Член 3

Во членот 16 ставот 7 се менува и гласи:

“Процената на вредноста на земјоделското земјиште кое е предмет на размена ја врши физичко лице – трговец поединец кое е регистрирано согласно со Законот за трговски друштва за вршење на процена и му е издадена лиценца за процена и е запишано во соодветен регистар за овластени проценувачи како и друштво за процена регистрирано согласно со Законот за трговските друштва за вршење на процена и има лиценца за процена и е запишано во соодветен регистар за овластени проценувачи.”

Член 4

Во членот 18 став 2 по алинејата 1 се додава нова алинеја 2, која гласи:
“- подигање на долгогодишни насади со лешник за период до 70 години”.

Член 5

Во членот 22 став 2 алинеите 8 и 9 се бришат.

Член 6

Членот 23 се менува и гласи:

„Почетна цена

Почетната цена по хектар во постапка по јавен оглас за површини до 3 хектари се утврдува во зависност од катастарската класа и местоположбата на земјиштето, и тоа:

- почетната цена изнесува 25 евра во денарска противвредност за земјоделско земјиште од I до IV катастарска класа и 15 евра во денарска противвредност за земјоделско земјиште од V до VIII катастарска класа, по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата и

- доколку земјоделското земјиште се наоѓа во планински подрачја, почетната цена за земјиштето од I до IV катастарска класа изнесува 15 евра, а за земјиште од V до VIII класа изнесува 5 евра во денарска противвредност, по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата.

Почетната цена по хектар во постапка по јавен оглас за површини над 3 хектари се утврдува во зависност од катастарската класа и местоположбата на земјиштето, и тоа:

- почетната цена за земјоделското земјиште од I и II катастарска класа изнесува 120 евра, за земјоделското земјиште од III и IV катастарска класа изнесува 90 евра, за земјоделското земјиште од V и VI катастарска класа изнесува 60 евра и за земјоделското земјиште од VII и VIII катастарска класа изнесува 30 евра, во денарска противвредност по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата и

- доколку земјоделското земјиште се наоѓа над 1.000 метри надморска височина почетната цена на закупнината за земјоделското земјиште од I и II катастарска класа изнесува 60 евра, за земјоделското земјиште од III и IV катастарска класа изнесува 45 евра, за земјоделското земјиште од V и VI катастарска класа изнесува 30 евра и за земјоделското земјиште од VII и VIII катастарска класа изнесува 15 евра во денарска противвредност по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата.

Доколку предмет на јавен оглас е блок со природни граници формиран од повеќе катастарски парцели со различна катастарска класа или географска целина составена од повеќе блокови со природни граници, се утврдува просечна почетна цена по хектар сразмерно на површината на катастарските парцели со различна катастарска класа кои го сочинуваат блокот со природни граници, односно географска целина составена од повеќе блокови со природни граници.“

Член 7

Во членот 24 по ставот 1 се додаваат нов став 2, кој гласи:

“Поврзаните лица од членот 4 од овој закон имаат право на учество на јавниот оглас и поднесување на понуди во постапка со прибирање на понуди да достават само една понуда за учество.“

Ставовите 2, 3, 4, 5 и 6 стануваат ставови 3, 4, 5, 6 и 7.

По ставот 7 се додава нов став 8, кој гласи:

“Право за учество на јавен оглас за давање под закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост за површини до 3 хектари имаат лицата од ставот 1 на овој член кои немаат склучено важечки договор за закуп со министерството.“

Член 8

Во членот 25 став 1 точка а) по алинејата 4 се додаваат две нови алинеи 5 и 6, кои гласат:

“- изјава дадена под целосна материјална и кривична одговорност дека понудата се поднесува независно без договор со другите учесници на јавниот оглас, а која е во спротивност на членот 24 од овој закон и
- изјава заверена на нотар за веродостојноста на податоците дадени со пријавата за учество;”.

Во точката б) по алинејата 6 се додава нова алинеја 7, која гласи:

“- изјава дадена под целосна материјална и кривична одговорност дека понудата се поднесува независно без договор со другите учесници на јавниот оглас, а која е во спротивност на членот 24 од овој закон;.

Ставот 2 се брише.

Ставот 3 станува став 2.

Член 9

Во членот 27-а став 10 по зборовите: „најмалку едно постапно наддавање“ се додаваат зборовите: „не пониска од 5% од утврдената почетна цена на годишната закупнина“.

Во ставот 12 точката на крајот на реченицата се брише и се додаваат зборовите: „не пониска од 5% од последната доставена понуда“.

Член 10

Во членот 30 по ставот 2 се додава нов став 3, кој гласи:

“Избраниот понудувач во постапка по јавен оглас за површини до 10 хектари во рокот од ставот 2 на овој член, е должен пред склучување на договорот да достави изјава заверена на нотар дека не е поврзано лице во смисла на членот 24 од овој закон со другите учесници на јавниот оглас.“

Ставовите 3, 4, 5 и 6 стануваат ставови 4, 5, 6 и 7.

Член 11

Во членот 30-а став 3 точката на крајот на реченицата се брише и се додаваат зборовите: “, а ќе се обновува на секои три години“.

По ставот 3 се додаваат два нови ставови 4 и 5, кои гласат:

“Банкарската гаранција се доставува најкасно 30 дена од денот на истекот на рокот за обновување од ставот 3 на овој член.

Доколку банкарската гаранција не биде обновена во предвидениот рок преставува основ за раскинување на договорот.“

Член 12

Во членот 31 став 1 по алинејата 7 се додава нова алинеја 8, која гласи:

„- податоци од програмата за користење на земјиштето (техничко-технолошката опременост, целта за која ќе го користи земјиштето и пазарните аспекти и износ на планирана инвестиција), доколку закупец е физичко лице односно податоци од бизнис планот (техничко-технолошката опременост, применета технологија, број на вработени, пазарни аспекти и очекувани производно-економски резултати и износ на планирана инвестиција), доколку закупец е правно лице.“

Член 13

Во членот 37 ставот 1 по алинејата 7 се додава нова алинеја 8 која гласи:

“- закупецот не ја достави, односно обнови банкарската гаранција за квалитетно и навремено извршување на договорот од членот 30-а од овој закон;”.

Алинејата 9 се менува и гласи:

“- доколку се утврди дека е дадена лажна изјава согласно членот 25 ставот 1 точка а) алинеи 5, 6 и 9 и точка б) алинеи 6, 7 и 10 од овој закон.“

Член 14

Членот 49 се менува и гласи:

“Барање за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште и потребна документација.

Доколку при изработката и донесувањето на урбанистичките планови, урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура предвидени согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање се зафаќаат нови земјоделски површини, надлежниот орган за донесување, односно одобрување на урбанистичките планови, урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура, до министерството поднесува барање за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште, во електронска форма преку информациски систем е-урбанизам, воспоставен согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање.

Кон барањето од ставот 1 на овој член се доставува:

- планска програма за изработка на урбанистички план, урбанистичко планска документација и проектот за инфраструктура изработена согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање;
- список на индикации за катастарските парцели и вкупна површина на земјиштето во планскиот опфат издаден од страна на Агенцијата за катастар на недвижности;
- скица на плански опфат со графички приказ за земјоделското земјиште кое е предмет на трајна пренамена;
- геодетски елаборат за нумерички податоци или спецификација на површината за деловите од катастарската парцела, изработена од овластен геодет, кога со планскиот опфат се зафаќа земјоделско земјиште кое влегува со делови од катастарската парцела;
- потврда издадена од министерството, односно од Јавното претпријатие за стопанисување со пасишта дали има, односно нема склучено договор за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост или склучен договор за користење на пасишта;
- извештај за процена на евентуалната настаната штета со престанување на важење на договорот за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост или од престанување на важење на договорот за користење на пасишта, изготвен од Бирото за судски вештачења, односно овластен проценувач кога на земјоделското земјиште во планскиот опфат има склучено договор за закуп на земјоделско земјиште или договор за користење на пасишта;
- изјава заверена на нотар од подносителот на барањето за трајна пренамена, односно од подносителот на барањето за донесување односно одобрување на урбанистичките планови, урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура дека е согласен да ја надомести проценетата штета од престанувањето на важење на договорот кога на земјоделското земјиште во планскиот опфат има склучено договор за закуп или договор за користење на пасишта;
- доказ за депонирани средства за исплата на надоместок на штета на закупаецот чиј договор за закуп ќе престане да важи поради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште;
- бизнис план со податоци за намената за која се бара трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште, износот на инвестицијата, планираните вработувања и акциски план за кој период ќе се реализира планот;
- бонитет издаден од Централниот регистар на Република Македонија, освен за единиците на локалната самоуправа и државните органи на управа;
- извод од тековна состојба издаден од Централен регистар на Република Македонија, освен за единиците на локалната самоуправа и државните органи на управа и

- уверение издадено од Генерална дирекција од Управата за јавни приходи за намирени обврски по однос на даночни обврски и придонеси по основ на персонален данок на доход, данок на додадена вредност, данок на добивка, придонеси од задолжително социјално осигурување и други јавни давачки за кои е надлежна Управата за јавни приходи и единиците на локалната самоуправа и градот Скопје.

Документацијата од ставот 2 алинејата 9, 10 и 11 се доставува доколку е познат инвеститорот на урбанистичкиот план, урбанистичко - планската документација и проектот за инфраструктура.

Формата и содржината на барањето за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште од ставот 1 на овој член ги пропишува министерот.

Член 15

По членот 49 се додаваат три нови члена 49-а, 49-б и 49-в, кои гласат:

“Член 49-а

Постапка за трајна пренамена

Постапката за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште ќе започне, доколку надлежниот орган за донесување односно одобрување на урбанистичките планови, урбанистичко - планската документација и проектот за инфраструктура ќе достави комплетно барање со соодветна документација од членот 49 ставот 2 од овој закон во електронска форма преку информациски систем е-урбанизам.

Министерството по приемот на барањето, доколку е комплетно и ги исполнува условите од овој закон за трајна пренамена до Владата на Република Македонија доставува предлог-одлука за давање на согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште со податоци за катастарските индикации на земјоделското земјиште, површината на опфатот, бројот и описот на договорите за закуп односно договорите за користење на пасишта кои се предмет за давање согласност за трајна пренамена на земјоделското во градежно земјиште и за проценетата штета.

Владата на Република Македонија донесува одлука за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште која содржи број на катастарска парцела, катастарска општина, викано место, катастарска култура, катастарска класа и вкупната површина на земјиштето во планскиот опфат.

Одлуката од ставот 3 на овој член престанува да важи доколку урбанистичките планови, односно урбанистичката планска документација и проектот за инфраструктура не се донесени или одобрени од страна на надлежниот орган во рок од три години од денот на влегувањето во сила на одлуката на Владата на Република Македонија.

Владата на Република Македонија на предлог на Министерството донесува одлука за престанувањето на важење на одлуката за трајна пренамена согласно со ставот 4 на овој член.

Доколку изработката на урбанистичкиот план односно урбанистичко - планската документација и проектот за инфраструктура, за кои е доставено барање за трајна пренамена е запрена и истите нема да се донесат односно одобрат, надлежниот орган за донесување на урбанистичките планови, односно за одобрување на урбанистичко - планската документација и проект за инфраструктура е должен до министерството да достави известување во електронска форма преку информациски систем е-урбанизам.

Член 49-б

Надоместок на штета

Надлежниот орган за донесување на урбанистичките планови е должен да ја надомести штетата што може да настане заради престанување на важење на договорот за закуп по сила на овој закон заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште.

По исклучок од ставот 1 на овој член во случај на одобрување на урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура обврската за надоместокот на штета е на подносителот на барањето за одобрување на урбанистичко-планската документација, односно проектот за инфраструктура.

Надлежниот орган од ставот 1 на овој член, односно подносителот на барањето од ставот 2 на овој член е должен најдоцна во рок од 15 дена да го извести министерството за донесувањето на урбанистичкиот план, односно на урбанистичко – планската документација и проектот за инфраструктура на земјиштето предмет на пренамената.

Министерството по известување од ставот 3 на овој член донесува решение за престанувањето на важење на договорот за закуп по сила на овој закон заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште и исплата на надоместокот на проценетата штета.

Решението од ставот 4 на овој член е конечно и извршно и против него е дозволена тужба пред надлежен суд во рок од 30 дена од денот на приемот на решението.

Доколку во судска постапка со правосилна одлука се утврди дека износот на надоместокот на штета утврден во решението од ставот 4 на овој член е повисока од проценетата штета, министерството во рок од 10 дена по правосилноста на одлуката го известува надлежниот орган од ставот 1 на овој член, односно подносителот на барањето за одобрување на урбанистичко-планската документација, односно проектот за инфраструктура дека е должен на сметка на закупаецот да ја префрли разликата меѓу проценетата штета и досудениот износ на штета.

Член 49-в

Одредбите од членовите 49, 49-а и 49-б од овој закон се однесуваат за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште во сопственост на Република Македонија и приватна сопственост.“

Член 16

Закупаецот кој има склучено договор за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост за подигање на долгогодишен овошен насад (лешник) во времетраење на закуп од 30 години, може во рок од 30 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон да поднесе барање до министерството за продолжување на времетраењето на договорот за закуп за период до 70 години.

Министерството по барањето од ставот 1 на овој член, а по спроведена постапка и извршен инспекциски надзор над спроведување на договорот за закуп од Државниот инспекторат за земјоделство и изготвен записник со кој се утврдува дека закупаецот на земјоделското земјиште предмет на договорот за закуп има подигнато долгогодишен овошен насад (лешник), со анекс кон основниот договор за закуп на земјоделско земјиште го продолжува времетраењето на закупот за период до 70 години.

Член 17

Носителите на правото на сопственост на објектите изградени на земјоделско земјиште во државна сопственост определено во членот 4 од овој закон како

земјиште во функција за потребата на користење на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи, се должни во рок од три месеци од денот на влегувањето ви сила на овој закон да поднесат барање до министерството заради негово запишување во катастарот на недвижности како земјоделско земјиште.

Во прилог на барањето од ставот 1 на овој член се доставува доказ за сопственост на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи, геодетски елаборат со мери и граници за земјиштето во функција за потребата на користење и друга документација согласно со Законот за катастар на недвижности.

Министерството по поднесеното барање согласно со ставот 1 на овој член и доставена документација согласно со ставот 2 на овој член во рок од 60 дена од приемот на барањето врши теренски увид и составува записник со кој се потврдува дека земјиштето е во функција за потребата на користење на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи.

Агенцијата за катастар на недвижности во рок од три месеци од денот на добивање на барањето од министерството со геодетски елаборат со мери и граници и записник од извршен теренски увид во катастарот на недвижности го запишува како земјоделско земјиште.

Доколку не е поднесено барање по истекот на рокот од ставот 1 на овој член министерството во рок од 12 месеци по службена должност врши теренски увид и изготвува записник кој го доставува до Агенцијата за катастар на недвижности заради негово запишување како земјоделско земјиште.

Член 18

Носителите на правото на сопственост на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи кои немаат склучено договор за закуп, а имаат поднесено барање согласно со членот 14 од овој закон по запишувањето на земјиштето во функција за потребата на користење на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи како земјоделско земјиште се должни во рок од 30 дена од денот на објавување на запишувањето на земјиштето како земјоделско земјиште во катастарот на недвижности на веб страницата на министерството и огласната табла на подрачните единици на министерството да поднесат барање до министерството и да склучат договор за закуп со непосредна спогодба согласно со овој закон.

Кон барањето од ставот 1 на овој член се доставува:

- доказ за идентификација на барателот (фотокопија од лична карта или патна исправа за физички лица), односно извод од соодветниот регистар за правни лица;
- доказ за стекнато право на сопственост на објектите изградени на земјоделското земјиште во државна сопственост определено како земјиште во функција за потребата на користење на оранжеријата, помошните објекти или објектот за примарна обработка на земјоделски производи;
- имотен лист за запишано право на сопственост за објектите;
- геодетски елаборат со нумерички податоци за земјиштето;
- имотен лист за земјиштето опфатено со геодетскиот елаборат;
- доказ дека земјиштето е надвор од границите на важечки урбанистички план (извод од урбанистички план) и
- писмена изјава за фактичко владение на земјиштето.

Во случај кога се исполнети условите утврдени со овој закон, министерството пристапува кон склучување на договор за закуп на земјоделско земјиште со непосредна спогодба.

Договорот се склучува за период од десет години со можност да се продолжи под истите услови со поднесување на барање во рок од 30 дена пред истекот на рокот за кое е склучен договорот.

Договорот од ставот 3 на овој член во име на Република Македонија го склучува министерот за земјоделство, шумарство и водостопанство.

Висината на закупнината се утврдува според Методологија за процена на вредноста на земјоделското земјиште во државна сопственост и насади донесена согласно со Законот за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост.

Содржината на договорот за закуп со непосредна спогодба особено ги содржи податоци за договорните страни, податоци за земјиштето предмет на договорот, времетраење на закупот, износ и начин на плаќање на закупнината и услови за престанување на важење на договорот.

На договорот за закуп соодветно ќе се применуваат одредбите од Законот за облигациони односи.

Доколку лицата од ставот 1 на овој член не поднесат барање согласно со членот 14 од овој закон, министерот ќе донесе решение за утврдување на надоместок за користење на земјиштето во функција за потребата на користење на оранжерии, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производство.

Висината на надоместокот од ставот 9 на овој член ќе се пресметува по метар квадратен утврдена согласно со Методологијата за процена на вредноста на земјоделското земјиште во државна сопственост и насади донесена согласно со Законот за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост.

Член 19

Подзаконскиот акт од членот 14 со кој се менува членот 49 од овој закон, ќе се донесе во рок од 30 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 20

Пред донесување на одлуката за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште согласно со членот 49-б став 3 од овој закон, а во текот на постапката за трајна пренамена можат да се донесат, односно одобрат урбанистичките планови односно урбанистичко-планската документација како и проект за инфраструктура кои се утврдени во членот 27 став 4 од Законот за просторно и урбанистичко планирање.

Одредбите кои се однесуваат на постапката за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште не се применуваат при донесување на првиот урбанистички план за село, со кој се уредува просторот во границите на населеното место на селото и при донесување на урбанистичките планови, урбанистичко-плански документации, архитектонско – урбанистички проекти, проекти за инфраструктура и општи акти со кои се уредува просторот кој претходно бил опфатен со урбанистички планови, документации и општи акти кои престанале да се применуваат согласно со членот 24 од Законот изменување и дополнување на Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на Република Македонија“ број 163/13).

Член 21

Одредбите од членот 14 со кој се менува членот 49 од овој закон и одредбите од членот 15 со кој се додаваат три нови члена 49-а, 49-б и 49-в од овој закон, ќе започнат да се применуваат од 1 мај 2015 година.

Член 22

Договорите за закуп на земјоделско земјиште склучени согласно со Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија“ број 135/2007, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14 и 166/14), за кои закупците не се воведени во владение во рокот од една година од денот на склучувањето на договорот за закуп поради започнати судски постапки воведувањето во владение на земјоделското земјиште предмет на договорот ќе се изврши по донесување на правосилна судска одлука од страна на надлежниот суд со која за земјоделското земјиште е одлучено дека се враќа во владение на Република Македонија ослободено од насади и други движни и недвижни ствари.

Член 23

Започнатите постапки за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште до денот на започнувањето со примената на одредбите од членот 14 со кој се менува членот 49 и членот 15 со кој се додаваат три нови члена 49-а, 49-б и 49-в од овој закон ќе завршат согласно со Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија“ број 135/2007, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14 и 166/14).

Член 24

Се задолжува Законодавно-правната комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за земјоделското земјиште.

Член 25

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