

## ИНВЕСТИРАЊЕ ВО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

### ИНВЕСТИРАЊЕ ВО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

#### 1. КУПУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Градежното земјиште може да биде во сопственост на Р.Македонија и на домашни физички и правни лица. На правото на сопственост на градежното земјиште и на другите права врз тоа земјиште се применуваат прописите за сопственоста и другите права врз стварите, како и прописите за евиденција на правата врз недвижностите. **Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа** неговата површина и се она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако со закон поинаку не е определено.

**Прометот со градежно земјиште е слободен** со исклучок на градежното земјиште во сопственост на физички и правни лица на кое е планирана изградба на објекти од јавен интерес на Републиката, утврден со закон, првенствено право на купување има Р.Македонија.

#### 2. ДАВАЊЕ ПОД КОНЦЕСИЈА.

Владата на Р.Македонија може градежното земјиште во сопственост на Р.Македонија да го даде под концесија **на домашно и странско правно и физичко лице**, ако намената на тоа земјиште е поврзана со дејност или добро во општ интерес на Републиката за кои со [Законот за концесии](#) и со [Законот за градежно земјиште](#) е предвидено давање на концесија.

Концесионери можат да бидат **физички или правни лица запишани во трговскиот регистар на Р.Македонија**, вклучувајќи ги и **странските правни лица со подружница запишана во трговскиот регистар на Р.Македонија**.

Градежното земјиште се дава под концесија по претходно спроведен **јавен конкурс**. Ако во постапката за доделување на концесија учествува странско лице или конзорциум, со јавниот повик може да се предвиди како услов за склучување на концесискиот договор да основаат друштво согласно со [Законот за трговски друштва](#) и [Законот за измена и дополнување на законот за трговски друштва](#). Ако на објавениот конкурс не се јави заинтересирано лице, градежното земјиште може да се даде под концесија во постапка со прибирање на понуди кои се поднесуваат до органот на државната управа надлежен за работите на управување со градежно земјиште.

**Висината на надоместокот** за користење на концесијата на градежно земјиште се утврдува со договорот за концесија, согласно со најповолната понуда од јавниот конкурс, односно прибраните понуди. Концесионерот ја остварува концесијата на негова сметка и ризик.

Концесијата се смета за доделена со склучување на **концесиски договор** меѓу концедентот и концесионерот по спроведувањето на постапката за доделување концесија. Периодот за кој се доделува концесијата се определува во договорот за концесијата согласно со јавниот повик за прибирање на понуди.

#### 3. ДОЛГОТРАЕН ЗАКУП

на домашни и странски физички и правни лица. Закупот може да трае најмногу 99 години.

**Правото на долготраен закуп на градежно земјиште** е право на туѓо градежно земјиште што го овластува неговиот носител на површината на тоа земјиште или под неа да изгради сопствен објект, а сопственикот на земјиштето е должен тоа да го трпи. Носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште **е сопственик на објектот изграден на тоа градежно земјиште**, а во поглед на градежното земјиште кое е оптоварено со право на долготраен закуп има права и обврски на плодоуживател, должен е на сопственикот на градежното земјиште да му плаќа **закупнина**.

На градежно земјиште во сопственост на Р.Македонија право на долготраен закуп се заснова по претходно одржано **јавно наддавање**, во корист на лицето кое понудило највисока цена. По исклучок кога е тоа во интерес на Р. Македонија за изградба на објекти од јавен интерес утврдени со закон право на долготраен закуп може да се заснова и со **непосредна спогодба**. Правото на долготраен закуп додека објектот не е изграден, а и потоа се заштитува со соодветна примена на одредбите за заштита на стварните права од [Законот за сопственост и другите стварни права](#).

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште се стекнува со **договор во писмена форма** и со одлука на суд. Правото на долготраен закуп задолжително се запишува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите и од тој ден договорот за долготраен закуп произведува правно дејство.

**Правото на долготраен закуп престанува** со пропаѓање на објектот, откажување на правото од страна на носителот на правото на долготраен закуп и со исполнување на условите за раскинување на договорот. Престанокот на правото на долготраен закуп се запишува во јавната книга и произведува правно дејство од денот на запишување.