РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА МАКЕДОНСКА КАМЕНИЦА
Бр. 11-2426/1
22.11 2023 год.
МАКЕДОНСКА КАМЕНИЦА

ОБЈАВА број 1/2024
за отуѓување на градежно земјиште, сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со

- **Детален урбанистички план на Македонска Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, измена и дополна на ГП бр.2.16, КП бр.4255/13 КО Каменица со намена на градба: А2 – домување во станбени згради и ГП бр.2.18, КП бр. 4255/11 КО Каменица и КП бр.4825/12КО Каменица со намена на градба Б2- големи единици за трговија, Општина Македонска Каменица, донесен со Одлука бр.08-2356/1 од 21.12.2018 година, *Табеларен преглед бр.1***
- **Урбанистички план вон населено место донесен со Одлука бр.07-1365/1 од 26.08.2013 година со намена на градба Г2-лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, *Табеларен преглед бр.2***

во кои се дадени податоци за градежните парцели, за нивната намена, за катастарските парцели кои се опфатени со градежните парцели, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, максимална висина до венец, процент на изграденост, коефициент на искористеност, бруто развиена површина за изградба, почетна цена по $м^2$, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Бр. на ГП	Бр. на КП	Вкупна површина на ГП	Намена на градба	Компатибилна класа на намена	Површина на градба/м2	Бруто развиена површина	Коефиц. на искористеност.%	Коеф. на изграденост %	Макс. висина во метри	Катност	Почетна цена/м2	Вкупна почетна цена	Банкарска гаранција
2.16	КП бр. 4255/13	709	**А2-домување во станбени згради**	Б5до15%, Б1до20%, Б2до30%, Б4до20%, В3до40%, В4до10% и Д3до40%	382	1527	2,16	54	14.80	П+3	1040,00	737.360,00	737.360,00
2.18	КП бр. 4255/11 КПбр.4825/12	978	**Б2-големи единици за трговија**	А2;А3;Б5;Б3 Б4;В2;В3; В4, мах. до 40%	403	1613	1,65	42	14,80	П+3	1600,00	1.564.800,00	1.564.800,00

Табеларен преглед 1

Бр. на ГП	Бр. на КП	Вкупна површина на ГП	Намена на градба	Компатибилна класа на намена	Површина на градба/м2	Бруто развиена површина	Коефиц. на искористеност.%	Коеф. на изграденост %	Макс. висина во метри	Катност	Почетна цена/м2	Вкупна почетна цена	Банкарска гаранција
1.08	КП бр.2077/2 КГ бр.2089/12	419	**Г2-лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија**	Б1;Б2;Г3; Г4 до 49%	169	337	0,80	40,16	/	П/П+1	61,00	25.559,00	30.000,00
1.09	КП бр.2634/2 КП бр.2089/11	1.066	**Г2-лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија**	Б1;Б2;Г3; Г4 до 49%	452	903	0,85	42,35	/	П/П+1	61,00	65.026,00	65.026,00
1.10	КП бр.2634/3	1.347	**Г2-лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија**	Б1;Б2;Г3; Г4 До 49%	741	1.481	1,10	54,96	/	П/П+1	61,00	82.167,00	82.167,00

Табеларен преглед бр.2

-минималниот чекор за наддавање за градежните парцели во Табела 1 изнесува **104,00 денари;** за ГП бр 2.16
-минималниот чекор за наддавање за градежните парцели во Табела 1 изнесува **160,00 денари;** за ГП бр 2.18
-минималниот чекор за наддавање за градежните парцели во Табела 2 изнесува **10,00 денари;** за ГП бр 1.08, ГП бр 1.09, ГП бр 1.10

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

1.Физички лица: државјани на Република Северна Македонија, државјани на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, како и државјани на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД а под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија.

2.Правни лица: домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице, регистрирани во Централен регистер на Република Северна Македонија, странски правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, како и странски правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД а кои под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање по електронски пат, преку информацискиот систем поставен на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk, со пополнување на електронски образец кој го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач за секоја градежна парцела поединечно, во која е наведено за која парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните докази (приложени во електронска форма во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар):

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за подносителот на пријавата, податоци за предметното земјиште на кое се однесува пријавата и која документација се доставува во прилог потпишана со дигитален потпис. Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукцијата е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено кај нотар.
2. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **26.06.2025 година**, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште на електронскотс јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен

понудувач. **Подносителот на пријавата има обврска банкарската гаранција покрај електронска форма прикачена во системот да ја достави во оригинал хартиена форма преку архивата на Општина Македонска Каменица до Комисијата за спроведување на постапките на јавно наддавање, во затворен плик цел на дознака По Објава бр.1/2024 со задолжителна напомена НЕ ОТВАРАЈ се до рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со 25.12.2(година.**

3. За физичките лица уверение за државјанство (не постаро од 6 месеци); потпишано дигитално
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постаро од 6 месеци); потпишано дигитално
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното/физичкото лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице за правното ли заверено на нотар; потпишано дигитално
6. Изјава со која подносителот ги прифаќа условите предвидени во објавата за секоја градежна парцела посебно потпишана со дигитален потпис;
7. e-mail адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите пријави кои ќе достават погрешна e-mail адреса, Општина Македонска Каменица нема обврска да прима и врши корекции на истата).

Пријавите кои не се комплетирани со овие докази нема да учествуваат на електронското јавно наддавање за што подносителите на некомплет пријави ќе бидат електронски известени.

Комисијата по истекување на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетирани и поднесени во согласност со условите објавата. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекување на рокот поднесување на истите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и корисничко име и лозинка за учество јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите не да учествуваат на јавното наддавање.

Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество јавното наддавање и да учествуваат на истото.

Доколку учесникот е заинтересиран за повеќе од една градежна парцела, се пополнува поединечна пријава за секоја градежна парцела, за што доставува и посебна банкарска гаранција за сериозност на понудата.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларните прегледи бр.1 за **ГП бр.2.16 изнесува 1040,00 денари од метар квадратен, за ГП бр.2.18 изнесува 1600,00 денари по метар квадратен.**

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларните прегледи бр.2 **изнесува 61,00 денар по метар квадратен.**

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно ***Табеларниот преглед бр.1*** и ***Табеларниот преглед бр.2,*** даден во оваа објава и изнесува 100% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела .

Банкарската гаранција во електронска форма се доставува заедно со пријавата, и во хартиена форма, оригинал се доставува во архивата на општината најдоцна до крајниот рок (ден и час) за поднесување на пријавите 25.12.2024година, до 15:00 часот со соодветен допис и назнака на објавата и градежната парцела за која се однесува.

Банкарската гаранција се враќа на подносителите на пријавите кои не постигнале најповолна понуда на јавното надавање во рок од 15 дена од известувањето за избор на најповолен понудувач , освен на избраниот најповолен понудувач.

Банкарската гаранција ќе му биде вратена на најповолниот понудувач само под услов доколку во рок ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште постигната на електронското јавно наддавање. Во спротивно истата ќе биде активирана во корист на општината.

РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање по **Табеларен преглед бр.1 и Табеларен преглед бр.2** да се достават до **25.12.2024година, електронски на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk.**

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**

Јавното наддавање за **г.п. бр.2.16** ќе започне на **27.12.2024 година**, во **08:30 часот**, и истото ќе трае **15 минути.**
Јавното наддавање за **г.п. бр.2.18** ќе започне на **27.12.2024 година**, во **09:00 часот**, и истото ќе трае **15 минути.**
Јавното наддавање за **г.п. бр.1.08** ќе започне на **27.12.2024 година**, во **09:30 часот**, и истото ќе трае **15 минути.**

Јавното наддавање за **г.п. бр.1.09** ќе започне на **27.12.2024 година**, во **10:00 часот**, и истото ќе трае **15 минути.**
Јавното наддавање за **г.п. бр.1.10** ќе започне на **27.12.2024 година**, во **10:30 часот**, и истото ќе трае **15 минути.**

ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекување на рокот за поднесување на истите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува корисничко име и лозинка за учество на електронското јавно наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наддавање.
2. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинката која ја добиле на email адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
3. Електронското јавното наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно, кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.
4. Електронското јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Македонска Каменица.
5. Електронското јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.
6. Наддавањето за градежната парцела
   - Наддавањето за градежната парцела со намена А2- домување во згради се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **104,00 денари по метар квадратен** за *Табеларниот преглед бр.1.*
   - Наддазањето за градежната парцела со намена Б2-големи единици за трговија се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **160,00 денари по метар квадратен** за *Табеларниот преглед бр.1.*
   - Наддавањето за градежните парцели со намена Г2- лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **10,00 денари по метар квадратен** за *Табеларниот преглед бр.2.*
7. Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во оваа објава, при што доколку во истекот на последните две минути од страна на учесниците е дадена понуда, крајниот рок за завршување на јавното наддавање се продолжува за уште две минути. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
8. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
9. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на

јавното наддавање.

10. По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна во рок од три работни дена да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од 30 дена од добивање на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.
11. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.
12. Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и трошоците на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари како и целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање (во оригинал или копија заверена кај Нотар).
13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела
14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното наддавање во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, уплатените средства за отуѓување на градежното земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
15. Во рок од пет работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Македонска Каменица во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во електронска форма преку информацискиот систем.
16. По склучување на договорот Општина Македонска Каменица во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за даноци, такси и надоместоци за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.
17. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 дена договорот електронски го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.
18. Доколку купувачот по своја вина во утврдениот рок од еден ден не го достави договорот за утврдување на данокот на промет на недвижности до Општина

Македонска Каменица, како и по своја вина не го плати данокот на промет во утврдениот рок од 15 дена, и не го достави истиот на солемнизација кај надлежен нотар во рок од 15 дена и не ја изврши солемнизацијата на договорот во рок од 30 дена, истиот едностранo ќе се раскине и 80% од вкупната сума од отуѓувањето нема да се врати на купувачот.

19. Со договорот купувачот се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот да обезбеди одобрение за градење на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено, за градежната парцела која што е со површина до 5.000 м2, односно 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина над 5.000 м2, и да ги изгради и да ги изгради објектите по кој земјиштето е отуѓено, во рок согласно со одредбите од Законот за градење, а согласно со категоризацијата на градба.
20. Доколку купувачот не обезбеди одобрение за градење во определениот рок односно доколку објектот не го изгради во определениот рок по вина на купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна во висина од 1,5% од вкупно постигнатата цена на јавното надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.
21. Неисполнување на обврските, односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува основ отуѓувачот по три последователни месечни повици за извршување, како доверител со изјава за неисполнување на обврските од договорот да побара потврда за извршност на договорот, односно да побара наплата на договорената казна што претставува и основ за едностранo раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.
22. Раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со едностранa изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.
23. Обврската за плаќање на нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот е на самиот купувач.
24. Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е отуѓено по пат на јавно наддавање се до исполнување на обврските од договорот, не може да биде дел од стечајна маса.
25. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за предметната градежна парцела не смее да биде помалку од 30%.
26. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да го пренесува на трети лица пред исполнување на обврските од договорот за отуѓување на истото. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. По исклучок доколку сопственик на градежното земјиште е странско правно лице, градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање може да го пренесе во сопственост на домашно правно лице во кое странското правно лице мора да биде единствен

сопственик се до моментот на исполнување на обврските од договорот за отуѓување на градежно земјиште по пат на јавно наддавање.

27. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.
28. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот на промет и достави доказ за извршената уплата.
29. Трошоците за нотарската процедура и вовведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувач на градежното земјиште.
30. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од 3(три) дена од денот на одржувањето на јавното наддавање. Приговорот поднесува во писмена форма до комисијата која одлучува по приговорот со решение. Комисијата е должна да одлучи по приговорот во рок од 5(пет) работ дена.
31. Против решението донесено од страна на комисијата, со кое се одлучува по поднесен приговор, странката има право да поднесе жалба во рок од 15 дена денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Македонска Каменица, www.makedonskakamenica.gov.mk

Комисија за спроведување на постапка
за јавно наддавање на градежно земјиште

Марија Јовановска ..... Претседател
Александра Димоска Ангеловска ..... член
Јован Митревски ..... член
Симона Анастасовска ..... член
Марија Спиридонова ..... член