



## ОПШТИНА НЕГОТИНО

### ОБЈАВА 02/2022

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија  
по пат на електронско јавно наддавање  
во општина Неготино

### ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

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

**1. Урбанистички план вон населено место: Дуброво-Тремник, со Одлука бр.08-76/7 од 14.03.2017 година** усвоен од Советот на општина Неготино **со намена Г2 – лесна и загадувачка индустрија**, согласно табеларен преглед бр.1 во кој се дадени податоци за број на градежната парцела, вкупна површина на градежната парцела, максимална површина за градење, бруто развиена површина за градба, процент на изграденост, катност, класа на намена, компатибилна класа на намена, почетна цена по метар квадратен, вкупна почетна цена за секоја градежна парцела и депозит за учество на јавно наддавање за секоја градежна парцела.

Табеларен преглед бр.1

Број на аукција	Бр. на градежна парцела	Број на катастарска парцела (КО Дуброво, КО Тремник)	Површина на градежна парцела (м <sup>2</sup> )	Површина за градба (м <sup>2</sup> )	Бруто развиена површина за градба (м <sup>2</sup> )	Катност	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Класа на намена	Компатибилни класи на намена	Почетна цена по м <sup>2</sup> (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
N2-2022-1	1.1	Дел од 249/1, 249/2, 1068, 250/19, 250/35, 250/43 според елаборат 249/5, 249/2, 250/51, 250/49, 250/43, и 1068/2	88.773	35.509	106.527	П+2	40%	0,83	Г2	Б1,Б2, Б4, В2 Д2, Д3, Д4, Г3, Г4	61,00	5.415.153,00	5.415.153,00

**НАПОМЕНА:** Доколку во градежните парцели од сите табеларни прегледи се наоѓаат подземни кабли за пренос на електрична енергија, како и водоводна линија, атмосферска канализација и други видови на инсталации кои влегуваат во површината на градежната парцела, при евентуалната дислокација на истите најповолниот понудувач има обврска да ги сноси трошоците за дислокација. За предвидената градежна парцела согласно извод од план се бара АУП, односно потребно е УП согласно Законот за урбанистичко планирање, на терет на инвеститорот.

## ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

1. Физички лица: државјани на Република 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 кои под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија.

2. Правни лица: домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице, регистрирани во Централен регистар на Република 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 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-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk) при што потребната документација се доставува во скенирана копија (во PDF) или фотографија од документот во (jpg или jpeg) форма. Копчето „АПЛИЦИРАЈ“ како единствен начин за поднесување на пријава за учество на јавното наддавање, 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 фотокопија заверени на нотар**) :

1. Електронска пријава од подносителот, во која се наведени податоците за што се однесува истата, како и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи) потпишана дигитално;
2. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларените прегледи дадени во оваа објава со рок на важност до 27.05.2023 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 електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Банкарската гаранција се доставува и во писмена форма во оригинал до општина Неготино на адреса ул. „Ацо Аџи-Илов“ бр.2 Неготино најдоцна до истекот на рокот за пријавување на пријави за учество на јавно наддавање до 15 часот;
3. За физичките лица уверение за државјанство (не постаро од 6 месеци);
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постар од 6 месеци);
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното лице,
6. **e-mail** адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање. (**за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна e-mail адреса, општина Неготино нема обврска да прима и врши корекции на истата**);
7. Изјава заверена на нотар за прифаќање на условите во објавата.

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

**Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање. Во случај да не поседуваат дигитален сертификат, пријавата може да биде потпишана од лице кое поседува дигитален сертификат, а во прилог во документацијата треба да биде прикачено овластување заверено на нотар.**

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

### **ПОЧЕТНА ЦЕНА**

Почетната цена на електронското јавно наддавање е наведена во табеларниот преглед.

### **БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА**

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно табеларениот преглед даден во оваа објава и изнесува 100% од вкупната почетна цена .

### **РОКОВИ**

Пријавите за учество на јавното наддавање за табеларниот преглед 1 можат да се достават до **12.12.2022 година**, електронски на следната интернет страна: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)  
Јавното наддавање ќе започне на **14.12.2022 година во 10:00 часот**

### **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 и корисничко име и шифра 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. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата која ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
2. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање.
3. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на општина Неготино.
4. Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.
5. Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” и тоа не помалку од **10,00 денари за табеларен преглед**. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање, потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.
6. 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, а ќе заврши кога за период од следните две минути нема нова дадена понуда.
7. 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 Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија.

11. Државното правобранителство на Република Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија во рок од 30 дена од добивање на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Република Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.
12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.
13. Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата 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 и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање.
14. 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
15. 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.
16. 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 Неготино во име на Република Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија.
17. По склучувањето на договорот општина Неготино во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за финансиски прашања за утврдување на данокот 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.
18. 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.
19. Неисполнувањето на обврските од точките 15 и 17 од оваа објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот.
20. Со договорот купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела која што е со површина до 5.000 м2 доколку предмет на договорот е градежно уредено земјиште, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина над 5.000 м2 доколку предмет на договорот е уредено градежно земјиште и да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиште е отуѓено, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризајита на градбата. Доколку предмет на договорот е неуредено градежно земјиште, рокот на изградба на објектот ќе почне да се смета од денот на уредувањето на градежното земјиште согласно членот 94 од Законот за градежно земјиште, за што ќе се склучи анекс на договорот по претходно дадено позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија.
21. Доколку купувачот не извади одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектите не се изградат 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.
22. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.
23. 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%.
24. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.
25. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.

26. Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.
27. 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.
28. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата **во рок од 3 дена** од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот Комисијата е должна со решение да одлучи во **рок од пет дена** од приемот на истиот. Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое е одлучено по поднесениот приговор, странката има право да поднесе **жалба во рок од 15 дена** од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.
29. Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на општина Неготино, [www.negotino.gov.mk](http://www.negotino.gov.mk)

**Бр.11-481/1 од 10.11.2022 година**