

ОПШТИНА ГЕВГЕЛИЈА  
ОБЈАВА бр.03/2023

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија  
по пат на електронско јавно наодавање во Општина Гевгелија

Бр. 11-666/1  
15.09.2023 год.  
Гевгелија

## ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАОДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наодавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со ДУП за Блок 9 - 9.1 и 9.2 КО Гевгелија донесен со одлука на Совет на општина Гевгелија број 07-1668/1 од 29.08.2014 година со намена А1-домување во станбени куќи, со компатабилна класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни намени) со максимална застапеност од 30%, согласно Табеларните прегледи во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастарска парцела опфатена со градежната парцела, површина на градежната парцела, површина за градење, бруто развиена површина за изградба, процент на изграденост, коефициент на искористеност, висина до венец, почетна цена по м<sup>2</sup> и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

## Табеларен преглед 1:

Ред бр.	Број на градеж. парц.	Намена на градежна парцела	Бр. на катастарска парцела	Површина на градеж. парцела (м <sup>2</sup> )	Површина за градење (м <sup>2</sup> )	Бруто развиена Површина (м <sup>2</sup> )	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Катност или висина до венец	Почетна цена по м <sup>2</sup> (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)	Термин за одржување на јавното наодавање
1	9.1.78	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	331	193	772	58,30 %	2,33	10,2 П+2+Пк	61,00	30 000,00	01.11.2023 во 09:00 часот
2	9.1.79	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	327	191	764	58,40 %	2,33	10,2 П+2+Пк	61,00	30 000,00	01.11.2023 во 09:30 часот
3	9.1.80	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	323	186	744	57,58 %	2,30	10,2 П+2+Пк	61,00	30 000,00	01.11.2023 во 10:00 часот
4	9.1.81	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	310	177	708	57,09 %	2,28	10,2 П+2+Пк	61,00	30 000,00	01.11.2023 во 10:30 часот
5	9.1.82	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	573	319	1,276	55,67 %	2,22	10,2 П+2+Пк	61,00	34.953,00	01.11.2023 во 11:00 часот
6	9.1.83	А1 Домување во станбени куќи	дел од 392/104 КО Гевгелија м.в. Караорман	609	345	1,380	56,65 %	2,26	10,2 П+2+Пк	61,00	37.149,00	01.11.2023 во 11:30 часот

## 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 регистар на Република Северна Македонија, странски правни лица резиденти на држави членки на европската унија и на ОЕЦД а кои под 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 (во електронска форма на интернет адреса: [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk), со пополнување на електронски образец, потпишан 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):

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоците за која градежна парцела се однесува истата и за подносителот на пријавата и кои документи се составен дел на пријавата, потпишана дигитално. Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ даден во табеларниот преглед (да се наведе број на оглас и број на градежна парцела) со рок на важност до 30.12.2024 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 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Банкарската гаранција освен по електронски пат, треба да биде доставена и во оригинал преку архивата на општина Гевгелија до Комисијата за јавно наддавање, во затворен плик со назнака на објавата и задолжителна напомена “Не отварај”, во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со 30.10.2023 година до 16:00 часот;
3. За физичките лица уверение за државјанство, не постаро од 6 (шест) месеци;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (тековна состојба не постара од 7 (седум) дена);
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, заверено на нотар 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 регистрација 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 наднавање (за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна е-маил адреса, Општина Гевгелија нема обврска да прима и врши корекции на истата) и

7. Изјава од подносителот, во која се согласува со условите во објавата потпишана со дигитален потпис.

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

Подносителите на пријави задолжително треба да располагаат со дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наднавање и да учествуваат во истото.

Доколку учесникот е заентересиран 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 наднавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед 1 изнесува **61,00 денари од метар квадратен (м<sup>2</sup>)**.

#### БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена во Табеларниот преглед даден во оваа објава во износ од 100% но не помалку од 30.000,00 денари од вкупната почетна цена на градежното земјиште за секоја градежна парцела посебно, со рок на важност до **30.12.2024 година**. Банкарската гаранција во електронска форма се доставува заедно со пријавата и истата да се достави и во оригинал преку архивата на општина Гевгелија, до Комисијата за јавно наднавање, во затворен плик со **назнака на објавата и задолжителна напомена “Не отварај”, во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со 30.10.2023 година до 16:00 часот.**

#### РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наднавање за градежните парцели во Табеларниот преглед 1 да се достават до **30.10.2023 година, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk)**

Јавното наднавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk)

Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.78 ќе започне на 01.11.2023 година, во 09:00 часот и истото ќе трае 15 минути  
Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.79 ќе започне на 01.11.2023 година, во 09:30 часот и истото ќе трае 15 минути  
Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.80 ќе започне на 01.11.2023 година, во 10:00 часот и истото ќе трае 15 минути  
Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.81 ќе започне на 01.11.2023 година, во 10:30 часот и истото ќе трае 15 минути  
Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.82 ќе започне на 01.11.2023 година, во 11:00 часот и истото ќе трае 15 минути  
Јавното наднавање за ГП бр. 9.1.83 ќе започне на 01.11.2023 година, во 11:30 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 и корисничко име и шифра за учество на електронското јавно надрдавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното надрдавање;
2. На денот на одржување на електронското јавно надрдавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата која ја добиле на е-mail адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на јавното надрдавање;
3. Електронското јавно надрдавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното надрдавање, за секоја градежна парцела посебно кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја надрдаде почетната цена;
4. Електронското јавно надрдавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на општина Гевгелија;
5. Електронското јавно надрдавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на надрдавање од страна на учесниците;
6. Надрдавањето на градежните парцели од Табеларниот преглед 1 се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **10,00 денари/м<sup>2</sup>**;
7. Електронското јавно надрдавање 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 надрдавање се продолжува за уште две минути, а ќе заврши кога за период од следните две минути нема нова дадена понуда. Јавното надрдавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда;
8. За најповолен понудувач по метар квадратен се смета учесникот на јавното надрдавање кој понудил последна цена по метар квадратен, која претставува највисока цена за отуѓување на градежното земјиште;
9. Комисијата по завршувањето на јавното надрдавање изготвува записник за спроведеното јавно надрдавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното надрдавање;
10. По завршување на постапката за јавно надрдавање 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;
11. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од 30 (триесет) дена од добивање на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно;
12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува писмено известување за избор на најповолен понудувач;
13. 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 со целокупната документација потребна за учество на јавното надрдавање;

14. Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да уплати и средства за посебни трошоци во постапката за отуѓување на градежното земјиште по пат на јавно нацдавање, во висина од 10% од вредноста на банковата гаранција за сериозност на понудата но не повеќе од 15.000,00 денари;

15. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок и не ја достави целокупната документација во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно нацдавање за предметната градежна парцела;

16. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од нацдавањето во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, уплатените средства за отуѓување на градежното земјиште на најповолниот понудувач не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор;

17. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното нацдавање, Градоначалникот на Општина Гевгелија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија;

18. По склучувањето на договорот, Општина Гевгелија во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделение за локални даноци и такси за утврдување на данокот на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата;

19. По доставување на доказ за извршена уплата на данокот на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 (триесет) дена договорот електронски го доставува кај овластен нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар;

20. Неисполнување на обврските од точките 18 и 19 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;

21. Со договорот најповолниот понудувач (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 со површина до 5.000 м<sup>2</sup> доколку предмет на договорот е уредено градежно земјиште, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежна парцела над 5.000 м<sup>2</sup>, доколку предмет на договорот е уредено градежно земјиште и да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризацијата 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.

22. Доколку купувачот не обезбеди одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектот не се 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 нацдавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното нацдавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното нацдавање на предметното земјиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот и е должен да доставува потврда за извршена уплата на договорната казна за секој изминат месец.

Неисполнување на овие обврски, односно по паѓање на купувачот во задолжување со исполнување на овие обврски 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 еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот;

23. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија;

24. Купувачот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот;

25. 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 стечајната маса;

26. 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%;

27. Најповолниот понудувач (купувач) е должен во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данокот на промет да го плати данокот на промет на недвижности што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште и да достави доказ за извршената уплата;

28. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште;

29. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште;

30. 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;

31. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од денот на одржување на електронското јавно наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата која одлучува по приговорот со решение. Комисијата е должна да одлучи по приговорот во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот;

32. 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 од 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 Гевгелија [www.gevgelija.gov.mk](http://www.gevgelija.gov.mk)

Комисија за спроведување на постапки  
за јавно наддавање на градежно земјиште