



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА  
ОПШТИНА ТЕАРЦЕ

ОБЈАВА број 1/2022

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 АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ со технички број 7-7/17 одобрен со Потврда за заверка бр.09-473/12 од 16.11.2017 год. на К.П. бр. 1082, 1710 и 2499 дел К.О. Нераште вон.г.р. Општина Теарце со намена за изградба на Е2 –комунална супраструктура (Е-2 без компатибилна класи на намени) и Е2 –комунална супраструктура (фотоволтаична централа), согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, број на катастарска парцела опфатена со градежната парцела, компатибилни класи на намена, максимална висина и катност, површина за градење, бруто развиена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по метар квадрат и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

Р. Бр.	Број на ГП	Вкупна површина на граде.парц.	Намена на земјиштето (основна класа)	Намена на земјиштето (опис)	Бр. на КП во состав на ГП	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграденост	Коеф. на искористеност на земјиштето	Макс. дозволена висина	Катност	Почетна утврдена цена по m <sup>2</sup>	Вкупна почетна утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
1	H1	13742 m <sup>2</sup>	E2	E2-комунална супраструктура (фотоволтаична централа)	1082	10833 m <sup>2</sup>	10833 m <sup>2</sup>	78.83 %	0.79	4.0 m	П	130,00 ден.	1.786.460,00 ден	8.932.300,00 ден
2	H2	55522 m <sup>2</sup>	E2	E2 - комунална супраструктура (E2Без компатибилна намена)	1710	44279 m <sup>2</sup>	47879 m <sup>2</sup>	79.75 %	0.86	10.5 m	П+1	130,00 ден.	7.217.860,00 ден	36.089.300,00 ден

## 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 страница [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk) со пополнување на електронски образец 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, скенирани во оригинал или фотокопии заверени во 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 потпишена со валиден дигитален потпис.

Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително 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) 500% од вкупната почетна цена на градежното земјиште (за секоја градежна парцела поединечно) доставена оригинал во хартиена форма до Комисијата со рок на важност од 12 месеци со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати

крајно постигната цена за отуѓување на градежното земјиште во електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач.

3. За физичките лица уверение за државјанство, не постара од 6 месеци;

4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (извод од тековна состојба од Централен регистар на РСМ-Активен деловен статут) не постар од 6 месеци;

5. 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-маил адреса, ЕЛС Општина Теарце нема обврска да прима и врши корекции на истата).

6. Изјава од подносителот, во која се согласува со условите во објавата со валиден дигитален потпис.

7. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својство овластено одговорно лице на правното лице.

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.

Комисијата по истекување на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетирани и поднесени во согласност со условите од објавата. 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 лозинка за учество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наддавање.

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

Доколку учесникот се пријави 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**

Почетна цена на електронското јавно наддавање за сите градежни парцели изнесува 130,00 денари по м<sup>2</sup>.

## **БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА**

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларен преглед даден во оваа објава и изнесува 500% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела посебно.

**Банкарската гаранција се плаќа на депозитна сметка на општина Теарце жс.бр. 7680 140 924 696 18 ДБ 4028004144232 конто 733111 п 00**

## **РОКОВИ**

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **10.10.2022 година**, електронски на следната интернет адреса: [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 за ГП Н1 ќе започне на 12.10.2022 година, во 11:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

**-Јавното наддавање за ГП Н2 ќе започне на 12.10.2022 година, во 12:00 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 истекувањето на рокот за поднесување на истите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и 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 електронско јавно наддавање.

2. На денот на одржувањето на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со користичкото име и лозинка која ја добиле на e-mail адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на електронско јавно наддавање.

3. Електронското јавно наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицира и само еден учесник за секоја градежна парцела посебно, кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.

4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на општина Теарце.

5. 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 во наддавањето.

6.Електронското јавно наддавање за градежните парцели од Табеларен преглед се врши „чекорно„ со зголемување на вредноста со секој „чекор„ не помалку од 13,00 денари.

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 звршување на електронско јавно наддавање се продолжува за уште две минути. Електронско јавно наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

8.За успешно спроведена постапка на јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

9.Учесникот на електронско јавно наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.

10.Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на електронско јавно наддавање.

11.Незадоволните учесници на јавното наддавање можаат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 дена од одржаното електронско јавно наддавање. Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 дена од приемот на истиот. 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.

12.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.

13.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.

14. 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.

15. Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач на јавното наддавање е должен да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето како и посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежното земјиште и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање (во оригинал).

16. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок, не ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и не достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

17. 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.

18. 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 Теарце во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

19. По склучувањето на договорот, Општина Теарце во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за даноци 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.

20. 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.

21. Неисполнувањето на обврските од точките 19 и 20 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.

22. 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 со површина до 5000 м<sup>2</sup>, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5000 м<sup>2</sup> и да ги изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризацијата на градба.

Доколку купувачот не обезбеди одобрение за градење во предвидениот рок односно 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 надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање 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 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 задоцнување 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 извршеност 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 враќа на купувачот.

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.

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

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.

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. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно надавање 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.

25.Најповолниот понудувач (купувач) се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучен договор за отуѓување на градежното земјиште.

26.Висината на потребните трошоци за отуѓување на градежно земјиште изнесуваат 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозноста на понудата, но не повеќе од 15.000 денари и доказ за уплатата во оригинал да достави до Комисијата.

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

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

29.Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од три дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 (пет) дена од приемот на истиот.

30.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 Теарце [www.tearce.gov.mk](http://www.tearce.gov.mk)

Комисија за спроведување на постапка за отуѓување  
на градежно земјиште сопственост на Република Северна  
Македонија со јавно наддавање во електронска форма

Претседател: Неџбедин Исмаили

Член: Саладин Зекири

Член: Лирим Џелили

