



## ОПШТИНА ДЕМИР КАПИЈА

ОБЈАВА 01/2023

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија  
по пат на електронско јавно наддавање во Општина Демир Капија

### ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

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

1. АУП за ГП 1.2 по Локална урбанистичка планска документација за КО Бистренци и КО Прждево, Општина Демир Капија, одобрена со Решение бр.09-826/4 од 06.11.2014 година согласно Табеларен преглед 1 во кој се дадени податоци за градежната парцела, за основна намена Г2 (лесна и загадувачка индустрија), катастарските парцели кои се опфатени со градежната парцела, максималната висина, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, процент на изграденост, катност, почетна цена по м2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

#### Табеларен преглед: 1

Број на градежна парцела и намена на парцелата (Г2)	Број на катастарска парцела (КО Бистренци и КО Прждево)	Мах. висина до венец (метри)	Површ. на градеж. парц. (м2)	Површина за градење (м2)	Процент на изграденост (%)	Катност	Почетна цена по м2 (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понуда (денари)
ГП бр.1.2	КП 1255/11; КП 1255/9; КП 1255/5; КП 1255/13; КП 1255/14; КП 1255/16; КП 287/8;	15	95702	3592	3,75	П+2	61,00	5.837.822,00	5.837.822,00

### 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, 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](http://www.gradezno-zemjiste.mk), со пополнување на електронски образец кој го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач, 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**):

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за градежната парцела и за подносителот на пријавата, како и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи) потпишана дигитално;
2. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за градежната парцела утврдена согласно табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **31.07.2023 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;
3. За физичките лица уверение за државјанство;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постар од шест месеци);
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 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 е-маил адреса, Општина Демир Капија нема обврска да прима и врши корекции на истата**);
7. Изјава за прифаќање на условите во објавата заверена на нотар;

**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 пријави задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање.**

### ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во Табеларниот преглед 1 изнесува **61,00 денари од метар квадратен.**

### БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена согласно табеларниот преглед даден во оваа објава и изнесува 100% од вкупната почетна цена за градежната парцела и истата да се достави во оригинал во рокот определен за поднесување за пријава заклучно со 18.04.2023 година до 16:00 часот, во архива на Општина Демир Капија.

### РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање за градежната парцела од Табеларниот преглед 1 можат да се достават до **18.04.2023 година**, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk).

Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)

Јавното наддавање ќе започне на **20.04.2023 година**, во **12,00 часот**, и истото ќе трае **30 (триесет) 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 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 страницата со корисничкото име и лозинка која ја добиле на e-mail адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
3. Електронското јавно наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал 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 Демир Капија.
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. Наддавањето за градежната парцела од Табеларниот преглед 1 се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од **10,00 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 определеното време за траење на јавното наддавање, 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. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
8. Учесникот на јавното наддавање кој понудил највисока 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 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 е должен во рок од 15 дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач 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 (во оригинал или копија заверена на нотар).
13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата и не достави до Комисијата доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање во утврдениот рок, нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.
14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, средствата не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
15. По доставување на доказ за извршена уплата и доставувањето на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, во рок од пет работни дена Градоначалникот на Општина Демир Капија во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Договорот се склучува во електронска форма преку информацискиот систем за градежно земјиште.

16. По склучување на договорот Општина Демир Капија во рок од еден ден електронски го доставува договорот 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.
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 Демир Капија, 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 30 дена и не изврши солемнизација на договорот во рок од 30 дена, претставува основ за еднострано раскинување на договорот и 80% од вкупната сума од отуѓувањето нема да се вратат на купувачот.
19. Со договорот купувачот се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот да прибави одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено, за градежна парцела со површина до 5000 м<sup>2</sup>, односно во рок од 12 месеци од солемнизација на договорот за градежна парцела над 5000 м<sup>2</sup>, и е должен да го изгради објектот согласно урбанистичкиот план 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 градба 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 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 до општината да доставува потврда за извршена уплата на договорната казна. Неисполнувањето 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 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 за отуѓувањето, не му се враќаат на купувачот.
21. Раскинувањето на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со едностравна изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.
22. Обврска на купувачот за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.
23. 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.
24. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистички план за предметната градежна парцела не смее да биде помалку од 30%.
25. 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.
26. Најповолниот понудувач (купувач) 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 да достави доказ за извршената уплата.
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. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од 3 (три) дена од денот на одржувањето на јавното наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата која одлучува по приговорот со решение. Комисијата е должна да одлучи во рок од пет работни 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 Демир Капија, [www.opstinademirkapija.gov.mk](http://www.opstinademirkapija.gov.mk)

**Бр.10-2/1 од 13.03.2023 година**

**Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање**