

Бр.Нр. Учр03-5010  
28-07 од 23  
Куманово - Куманово



Општина Куманово  
11 Октомври бб, 1300 Куманово – Република Северна Македонија  
тел/ факс : +389 31 475 800  
[www.kumanovo.gov.mk](http://www.kumanovo.gov.mk)

## ОБЈАВА број 01/2023

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

### ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со измена и дополнување на дел од урбанистички план за вон населено место за Горно Коњаре, м.в.Новине и м.в. Речица, донесен со одлука бр.09-5220/37 од 05.07.2023 година со намена: **СТОВАРИШТА, СКЛАДОВИ И ОТПАДИ – Г4**, согласно Табеларниот преглед во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастарска парцела опфатена со градежната парцела, класа на намена, површина на парцела, површина за градба, развиена површина за градба, висина до венец, број на катови, процент на изграденост, коефициент на искористеност, број на паркинг места и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

### Табеларен преглед:

Број на градеж. парцела (ГП)	Број на катастарска парцела (КП)	Класа на намена	Компактни класи на намени	Површина на парцела	Површина за градба	Развиена површина за градба	Висина до венец	Број на катови	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Број на паркинг места	Почетна цена по м <sup>2</sup> (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
ГП 1	КП 1982/1 1976/1 1977/1	Г4	Б1.5, Б2.4, Б4.1, Г4.5, Д3.1, Е1.5, Е1.6, Е1.8	170.996, 86 м <sup>2</sup>	111.147, 96 м <sup>2</sup>	205.196, 23 м <sup>2</sup>	23 м	П+2/ П+5	65 %	1,2	/	61,00	10.430.808, 00	52.154.040, 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 ОЕЦД, како и државјани на држави кои не се членки на Европската унија и 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 Централниот регистер на Република Северна Македонија, странски правни лица резиденти на држави 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 домашни и странски 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), 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 следниве докази (приложени во електронска форма во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носител на дигитален потпис заверено на нотар и потпишано со дигитален потпис):

1. Електронска 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;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела утврдена согласно Табеларните прегледи дадени во оваа објава, со рок на важност до 30.12.2023 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежно земјиште на електронското 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, истата во оригинал во бел коверт со назнака „Не отварај“ преку архива на Општина Куманово да ја достави и до „Комисија за спроведување на постапки за јавно наддавање“ во рок определен за поднесување на пријавата заклучно со 29.08.2023 година до 15.00 часот., во архива на Општина Куманово.
3. За физичките лица уверение за државјанство;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистер;
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице за 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 Куманово нема обврска да прима и врши корекции на истата).
7. Изјава за прифаќање на условите од објавата потпишана со дигитален потпис.

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

#### ПОЧЕТНА ЦЕНА

- Почетна цена на електронското јавно наддавање за отуѓување на градежната парцела КП 1982/1 , 1976/1 и 1977/1 КО Горно Коњаре наведена во Табеларниот преглед со намена **Стоваришта, складови и отпади –Г4**, изнесува **61.00 денари од метар квадратен;**

#### БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата изнесува 500% од вкупната почетната цена на градежното земјиште и за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларните прегледи дадени во оваа објава.

Банкарската гаранција се враќа на подносителите на пријавата за јавно наддавање кои не постигнале најповолна понуда, во рок од 15 дена од денот на одржување на јавното наддавање.

На најповолниот понудувач банкарската гаранција се враќа во рок од 15 дена по уплатата на купопродажната цена и доставата за доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање можат да се достават до **29.08.2023** година по електронски пат 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 по **Табеларен преглед** ќе започне на **31.08.2023 година (четврток)**, и тоа:

за **ГП бр.1, КП бр.1982/1, 1976/1 и 1977/1** во **10:00 часот**, и истото ќе трае 15 (петнаесет) 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 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 шифрата која ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
3. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Куманово.
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.
6. **Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од 10 денари за градежната парцела со намена стоваришта, складови и отпади-Г4,**
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.

11. 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.
12. 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.
13. Најповолниот понудувач во рок од 15 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.
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. Висината на посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежното земјиште изнесуваат 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, не повеќе од 15.000,00 денари .
17. 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 Куманово во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
18. По склучувањето на договорот општина Куманово во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за администрирање на приходи 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.
19. 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.
20. Со договорот купувачот се обврзува во рок од 9 ( девет) месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина до 5.000 м<sup>2</sup>, односно во рок од 12 (месеци) од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина над 5.000 м<sup>2</sup> да обезбеди одобрение за градба на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено и да ги изгради објектите согласно одредбите од Законот за градење, а согласно категоризација на градба не подолго од 10 години од добивање на правосилно одобрение за градење.

21. 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%.

22. Доколку купувачот не прибави 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 наддавање 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 наддавање на предметното земјиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

23. Неисполнувањето на овие обврски односно по паѓање во задоцнување со исполнување на овие обврски од страна на купувачот, претставува основ отуѓувачот по 3 (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 договорната казна и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

24. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.

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

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

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.

28. Градежното земјиште кое е отуѓено по пат на јавно наддавање се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.

29. Најповолниот понудувач се обврзува да изгради мини прочистителна станица и да склучи договор за нејзино одржување со ЈП Чистота и зеленило Куманово.

30. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од пет дена од приемот на истиот.

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 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 Куманово [www.kumanovo.gov.mk](http://www.kumanovo.gov.mk).

Општина Куманово  
Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање

1. \_\_\_\_\_, претседател  
2. \_\_\_\_\_, член  
3. \_\_\_\_\_, член  
4. \_\_\_\_\_, член  
5. \_\_\_\_\_, член

