РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА СТРУМИЦА

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА СТРУМИЦА
1 Бр. 03-04/1
03-01- 2022 год.
СТРУМИЦА

СТРУМИЦА

ОБЈАВА број 1/2022
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање во Општина Струмица

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

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

Извод од План број 20-1118/2 од 21.08.2020 година, Измена и дополна на ДУП за дел од БЛОК 36,УЕ 5, помеѓу улиците ул.1, ул.3, ул.15 и ул.17 во КО Струмица, зона вон централно градско подрачје за намена А2-домување во станбени згради, Општина Струмица, донесен со Одлука на Совет на Општина Струмица бр. 08-4379/1 од 29.07.2020 година со компатибилни класи на намена Б1, Б4 согласно Табеларен преглед бр.1 во кој се дадени податоци за градежната парцела, намена на парцелата, катастарските парцели кои се опфатени со градежната парцела, вкупна површина на градежна парцела, површина за градба во м^2, бруто развиена површина во м^2, максимална висина, катност, процент на изграденост (%), коефициент на искористеност, почетна цена по м^2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата *(табеларен преглед бр.1)*.

Табеларен преглед бр.1

Реден број	Број на градежна парцела	Основна класа на намена на градежна парцела	Компатибилна класа на намена	Број на катастарска парцела (КО Струмица.)	Површина на градежна парцела (м^2)	Површина за градба во (м^2)	Бруто развиена површина во (м^2)	Максимална висина до венец (м) и катност	Процент на изграденост (%)	Коифициент на искористеност	Почетна цена по м^2 (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
1.1	Г.П бр.36-10.1	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	2824	640	3840	19м/П+5	23	1,35	2.090,00	5.902.160,00	11.804.320,00
2.1	Г.П.бр.36-10.2	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	2511	640	3840	19м/П+5	26	1.36	2.090,00	5.247.990,00	10.495.980,00
3.1	Г.П бр.36-10.3	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1305	432	2592	19м/П+5	33	1,98	2.090,00	2.727.450,00	5.454.900,00

4.1	Г.П бр.36-10.4	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1246	432	2592	19м/П+5	35	2,0	2.090,00	2.604.140,00	5.208.280,00
5.1	Г.П бр.36-10.5	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1681	432	2592	19м/П+5	26	1,54	2.090,00	3.513.290,00	7.026.580,00
6.1	Г.П бр.36-10.6	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1565	432	2592	19м/П+5	28	1,65	2.090,00	3.270.850,00	6.541.700,00
7.1	Г.П бр.36-10.7	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	2801	720	4320	19м//П+5	26	1,54	2.090,00	5.854.090,00	11.708.180,00
8.1	Г.П бр.36-10.8	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1738	468	2808	19м/П+5	30	1,61	2.090,00	3.632.420,00	7.264.840,00
9.1	Г.П бр.36-10.9	А2-домување во станбени згради	Б1,Б4	Дел од КП бр.7034/20-КО Струмица	1584	468	2808	19м/П+5	30	1,77	2.090,00	3.310.560,00	6.621.120,00

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 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 (во електронска форма на www.gradezno-zemjiste.mk, 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 оригинал или фотокопии заверени на нотар, односно потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар).

Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за подносителот на пријавата;

1. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **31.01.2023 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 писмено известување за избор на најповолен понудувач, **истите банкарски гаранции освен по електронски пат треба да бидат доставени во оригинал преку архивата на Општина Струмица до Комисијата за спроведување на постапките за јавно наддавање во затворен коверт со цел на дознака: По Објава бр. 1/2022 и задолжително напомена „Не отворај“, најдоцна до 14.02.2022 година;**
2. За физичките лица уверение за државјанство;
3. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар;
4. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното/физичкото лице, заверено на Нотар, односно доказ за својство овластено лице на правното лице;
5. Изјава дека се согласува и дека ги прифаќа условите во објавата, заверена на нотар;
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 доставаат погрешна е-маил адреса, Општина Струмица нема обврска да прима и врши корекции на истата).**

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 комплетираност 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 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.

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.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед бр. 1 изнесува **2.090,00 денари од метар квадратен.**

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно **Табеларниот преглед бр. 1** дадена во оваа објава и други обврски што треба да ги исполни најповолниот понудувач, кои би биле утврдени со договорот за отуѓување.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **14.02.2022 година** електронски на следната интернет адреса:www.gradezno-zemjiste.mk.

Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**

Јавното наддавање ќе започне на **16.02.2022 година**, во

- 08:30 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.1, *(табела бр.1)*
- 08:45 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.2, *(табела бр.1)*
- 09:00 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.3, *(табела бр.1)*
- 09:15 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.4, *(табела бр.1)*
- 09:30 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.5, *(табела бр.1)*
- 09:45 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.6, *(табела бр.1)*
- 10:00 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.7, *(табела бр.1)*
- 10:15 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.8, *(табела бр.1)*
- 10:30 часот за градежна парцела Г.П. бр. 36.10.9, *(табела бр.1)*

и истото ќе трае по 15 минути за секоја од наведените парцели

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 електронското 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 ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена, за секоја градежна парцела посебно.

4. Електронското јавното наддавање го следи Комисија формирана од Градоначалникот на Општина Струмица со Решение бр. 09-7903/1 од 10.12.2021 година.

5. Електронското јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците и ситот се смета за успешно доколку има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

6. Наддавањето се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **209,00 денари** за табеларен преглед бр.1.

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 определено 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 периодот од следните две минути нема ново дадена понуда. 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 Р. Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Р. Северна Македонија.

11. Државното правобранителство на Р. Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Р. СеверناМакедонија во рок од 30 дена од добивање на барање за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Р. Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.

12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Р. 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 (петнаесет) дена од добивањето 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 утврден 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 нададавње 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 градежно земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за серизоност 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 целокупна документација потребна за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Струмица во име на Р. Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Р. Северна Македонија.

17. По склучување на договорот Општина Струмица во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Секторот за финансиски прашања за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данок 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 доставување на договорот кај надлежен нотар.

19. Неисполнување на обврските од точките 17 и 18 од оваа објава по вина на купувачот претставува основ за едностранo 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 од надлежниот орган во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е уредено градежно земјиште со површина до 5.000 м^2, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е уредено градежно земјиште над 5.000 м^2 и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено. Купувачот е должен да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено во рок согласно со одредбите од Законот за градење, а согласно со категоризацијата на градба, во спротивно, 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 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.

21. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склученио договор за отуѓување на градежното земјиште како и нотарски трошоци во случај на раскинување на договор по вина на купувачот.

22. Неисполнување на обврските од членот 75, став (1) точка 7 од Законот за градежно земјиште, 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 извршност на договорот, односно за побара наплата на договорената казна што претставува и основ за едностранo раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

23. Висината на посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежно земјиште изнесуваат 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозноста на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари.

24. 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%.

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 недвижности.

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

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

28. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 (пет) дена од приемот на истиот.

29. 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.

30. Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела ќе важи до **31.01.2023 година** за најповолните понудувачи, а за сите останати по завршување на јавното наддавање.

31. Градежното земјиште кое е сопственост на Р.Северна Македонија, кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од Договорот не може да биде дел од стечајна маса.

32. Најповолниот понудувач, со договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање, превзема обврска на свој трошок и за своја сметка да изврши отстранување на насипи од земја кои се наоѓаат на градежните парцели од табеларниот прилог на оваа објава.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Струмица, www.strumica.gov.mk

Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање

Претседател: Александар Оџаков

Членови: Софија Ристова
Атанас Филев
Сандра Хаџи-Еленова Чалшев
Атанас Манолев

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
СТРУМИЦА
1
ОПШТИНА СТРУМИЦА