

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА СТРУМИЦА

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА СТРУМИЦА

1 Бр. 34-8369/1
03-10 - 2023 год.
СТРУМИЦА



ОБЈАВА број 1/2023
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 20-1169/2 од 05.09.2023 година, ДУП за град Струмица, КО Струмица, зона вон централно градско подрачје за намена Б2-Големи трговски единици, Општина Струмица, донесен со Одлука на Совет на Општина Струмица бр. 07-4603/1 од 29.07.2010 година со компатибилни класи на намена Б3, Б4 и В3 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 м², бруто развиена површина во м², максимална висина, катност, процент на изграденост (%), коефициент на искористеност, почетна цена по м², вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата (табеларен преглед бр.1).

Табеларен преглед бр.1

Р. број	Број на градежна парцела	Основна класа на намена на градежна парцела	Компатибилна класа на намена	Број на катастарска парцела	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 (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м ² (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
1	Г.П бр.36-7	Б2-големи трговски единици	Б3,Б4,В3	Дел од КП бр.7034/1 и КП бр.7034/16 КО Струмица	8774	3880	19401	16м/П+4	44	2.21	3.000,00	26.322.000,00	26.322.000,00

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 (во електронска форма на www.gradezno-zemjiste.mk, 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 градежната парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **31.10.2024 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, **банкарската гаранција освен по електронски пат треба да биде доставена 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. 1/2023 и задолжително напомена „Не отворај“, најдоцна до 13.11.2023 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 правно/физичко лице, заверено на Нотар, односно доказ за својство овластено лице на правното лице;

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 се одобрува учество на јавното наддавање за денот на кој е закажано каде ќе учествуваат преку профилот кој го имаат креирано со корисничко име и лозинка за учество 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 **3.000,00 денари од метар квадратен.**

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно **Табеларниот преглед бр.1** даден во оваа објава.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **13.11.2023 година** електронски на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk.

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

Јавното наддавање ќе започне на **15.11.2023 година**, во

- 09:00 часот за градежна парцела **Г.П. бр. 36-7**

и истото ќе трае 15 минути за наведената парцела

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 јавно наддавање.

2. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата која ја добиле при креирањето на профил во системот на градежно земјиште.

3. Електронското јавно наддавање за градежната парцела може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање.

4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Струмица со Решение бр. 09-7514/1 од 13.09.2023 година.

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 **300,00 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 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 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. Северна Македонија 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 надавање за предметната градежна парцела.

15. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното надавање 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 сериозност 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 надавање, 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 еднострано 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 м², односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е уредено градежно земјиште над 5.000 м² 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 склучениот 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 еднострано 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 градежната парцела ќе важи до **31.10.2024 година** за најповолниот понудувач, 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 градежната парцела 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 постапките
за јавно наддавање**

Претседател: Александар Оцаков

Членови: Лефка Танева

Атанас Филев

Нада Михајлова

Сандра Хаџи-Еленова Чалшев

Софија Ристова

Атанас Манолев

