ОПШТИНА СВЕТИ НИКОЛЕ

ОБЈАВА број 2

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање во општина Свети Николе

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со: Детален урбанистички план за дел од УЕ 5, дел од Блок 23, плански опфат 23.3 од ГУП за град Свети Николе, донесен со Одлука на совет на општина Свети Николе бр. 0801-123 од 16.08.2022 година, со основна намена А1 – домување во станбени куќи, согласно Табеларен преглед бр.1, во кој се дадени податоци за градежна парцела, основна класа на намена на градежна парцела, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба во $м^2$, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, почетна цена по $м^2$ и банкарска гаранција за сериозност на понудата:

Табеларен преглед бр.1

Ред. број	Број на ГП	Број на КП	Површина на ГП	Површина за градење	Бруто изг. површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Катност	Основна класа на намена	Компатибилна намена	Почетна цена	Банкарска гаранција
1.	ГП 1.18	КП 5983/10	591	156	468	26	0,8	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00 ден	36.051,00 денари
2.	ГП 1.60	КП 5983/51	575	156	468	27	0,8	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	35.075,00 денари
3.	ГП 1.61	Дел од КП 5983/25; КП 5952/6	596	156	468	26	0,8	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	36.356,00 денари
4.	ГП 1.79	КП 5983/66	695	146	438	21	0,6	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	42.395,00 денари
5.	ГП 1.87	КП 5983/71	530	143	429	27	0,8	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	32.330,00 денари

6.	ГП 1.88	КП 5983/72	612	143	429	23	0,7	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	37.332,00 денари
7.	ГП 1.89	КП 5983/73	723	130	390	18	0,5	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	44.103,00 денари
8.	ГП 1.90	КП 5983/74	467	132	396	28	0,8	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	30.000,00 денари
9.	ГП 1.91	КП 5983/75	571	141	423	25	0,7	П+2	А1	Б1;В1;В2	61,00ден	34.831,00 денари

2. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со: Детален урбанистички план "Карпошева", "Пиринска", "Крсте Мисирков" и крак "Крсте Мисирков", "Јане Сандански", донесен со Одлука на совет на општина Свети Николе бр. 07-209 од 22.02.2010 година, со основна намена А1 – домување во станбени куќи, согласно Табеларен преглед бр.2, во кој се дадени податоци за градежна парцела, основна класа на намена на градежна парцела, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба во м^2, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, почетна цена по м^2 и банкарска гаранција за сериозност на понудата

Табеларен преглед бр. 2

Ред. број	Број на ГП	Број на КП	Површина на ГП	Површина за градење	Бруто изг. површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Катност	Основна класа на намена	Компатибилна намена	Почетна цена	Банкарска гаранција
1.	ГП 6	КП 9452/2	253	144		56,9	1,13	П+1	А1		61,00 ден	30.000,00 денари

3. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со: Детален урбанистички план Дел од МЗ “3”, “Бел Камен”, донесен со Одлука на совет на општина Свети Николе бр. 13-100 од 31.07.1998 година, со основна намена А1 – домување во станбени куќи, согласно Табеларен преглед бр.3, во кој се дадени податоци за градежна парцела, основна класа на намена на градежна парцела, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба во $м^2$, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, почетна цена по $м^2$ и банкарска гаранција за сериозност на понудата

Табеларен преглед бр. 3

Ред. број	Број на ГП	Број на КП	Површина на ГП	Површина за градење	Бруто изг. површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Катност	Основна класа на намена	Компатибилна намена	Почетна цена	Банкарска гаранција
1.	ГП 10	КП 11259	439	153,65		35	1,05	П+1+Пк	А1		61,00 ден	30.000,00 денари

4. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со: УПВНМ: за изградба на лесна и незагадувачка индустрија, Индустриска зона Овче Поле, донесен со Одлука на совет на Општина Свети Николе бр. 0801-312 од 29.04.2015 година, со основна намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, согласно Табеларен преглед бр.4, во кој се дадени податоци за градежна парцела, основна класа на намена на градежна парцела, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба во $м^2$, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, почетна цена по $м^2$ и банкарска гаранција за сериозност на понудата:

Табеларен преглед бр.4

Ред. број	Број на ГП	Број на КП	Површина на ГП	Површина за градње	Бруто изг. површина	Процент на изгаденост	Коефициент на искористеност	Катност	Основна класа на намена	Компатибилна намена	Почетна цена	Барканска гаранција
1.	ГП 14	КП 919/2	5349	2530	5060	47,3	0,95	П+1	Г2	Б1;Б2;Г3;Г4	61,00 ден	326.289 денари
2.	ГП 15	КП 920 КП 921	3763	2750	5500	72,7	1,45	П+1	Г2	Б1;Б2;Г3;Г4	61,00ден	229.543,00 денари
3.	ГП 16	КП 624/2	6465	4058	8117	63	1,26	П+1	Г2	Б1;Б2;Г3;Г4	61,00ден	394.365 денари

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:
Сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои можат да се стекнат со сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија согласно со закон кои ги исполнуваат условите дадени во објавата односно:

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 со мешовита соптвенсот, правно лице основано од странско физичко и правно лице, регистрирани во Централен регистар на Република Северна Македонија, 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 реципроритет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтресираните домашни и странски физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање исклучиво електронска форма на интернет страницата 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 следниве докази во скенирана форма:

1. Пополнета пријава во електронска форма од страна на подносителот на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk, во која се наведени податоците за што се однесува истата, како и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи)
2. Скенирана банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ од 100% од вкупната почетна цена на градежното земјиште, со рок на важност до 01.09.2025 година со која купувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште со електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето за избор на најповолен понудувач. Банкарската гаранција, покрај во електронска форма, задолжително да се достави и во оригинал преку архивата при Општина Свети Николе до Комисијата за спроведување на постапака за јавно наддавање, во рококт определен за поднесување на пријавата;
3. За физичките лица уверение за државјанство во скенирана форма не постаро од 6 месеци;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар во скенирана форма (извод од Тековна состојба од Централен регистар не постар од шест месеци);
5. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице во оргинал или заверено кај нотар, односно доказ за својството на овластено договорно лице за правното лице;
6. Изјава за прифаќање на условите од објавата.

Доколку учесникот се пријавува 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 за секоја парцела одделно.

НАПОМЕНА: Пријавите за учество на јавното наддавање се понесуваат исклучиво по електронски пат на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk, комплетирана со прикачување на наведените докази во скенирана форма. Заинтресираните физички и правни лица задолжително треба да имаат дигитален сертификат за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање и да учествуваат на електронското јавно наддавање.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за секоја градежна парцела е наведено во табеларните прегледи и е утврдена согласно основната класа на намена на градежно земјиште, односно за А1- домување во станбени куќи изнесува 61,00 денар за метар квадратен, а за Г2- лесна и незагадувачка индустрија изнесува 61,00 денар за метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена во табеларните прегледи дадени во оваа објава.Банкарската гаранција да се достави и во оргинална форма преку архивата на општината, до Комисијата за јавно наддавање, **во затворен коверт со назнака на објаваа и задолжителна напомена "Не отварај", се до рокот определен за поднесување на пријавата.**

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање за градежните парцели да се достават:

- За парцелите во Табеларен преглед бр. 1, бр. 2, бр.3 и бр. 4 до 14.05.2025

по електронски пат на следната интернет страница www.gradezno-zemjiste.mk

Јавното наддавање за парцелите во Табаларен преглед бр. 1, бр. 2, бр. 3 и бр. 4 ќе започне на 16.05.2025 година и тоа:

Парцела	Датум	Почеток
ГП 1.18	16.05.2025	9:00
ГП 1.60	16.05.2025	9:15
ГП 1.61	16.05.2025	9:30
ГП 1.79	16.05.2025	9:45
ГП 1.87	16.05.2025	10:00
ГП 1.88	16.05.2025	10:15
ГП 1.90	16.05.2025	10:30
ГП 1.91	16.05.2025	10:45
ГП 6	16.05.2025	11:00

ГП 10	16.05.2025	11:15
ГП 14	16.05.2025	11:30
ГП 15	16.05.2025	11:45
ГП 16	16.05.2025	12:00

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 поднесителите на пријавите кои досатвиле комплетна документација автоматски се известуваат за учество на електронското јавно наддавање, на кое можат да учествуваат со корисничкото име и лозинка креирани при поднесување на пријавата за учество, 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 корисничко име и лозинка кои ги креирале при поднесување на пријавите за учество на јавно наддавање.
3. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја парцела посебно.
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на општина Свети Николе.
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 табеларен преглед бр.1, 2, 3 и 4.**
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 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. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.
9. Учесникот на јавното 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 јавното наддавање.

11. По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна во рок од три работни дена да достави барање до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
12. 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.
13. 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 најповолен понудувач.
14. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на Известувањето дека е најповолен понудувач на јавното наддавање, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и да ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата но не повеќе од 15.000,00 денари, да ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и да достави доказ за извршентата уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката.
15. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно потигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, не ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата, не достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и не уплати трошоци на постпка во износ од 10% од висината на банкарската гаранција но не повеќе од 15.000,00 денари, 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 наддавање за предметната градежна парцела.
16. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор уплатените средства согласно постигнатата крајна цена не му се враќаат, 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. 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 Свети Николе во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
18. По склучувањето на договорот Општина Свети Николе во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за администрирање на даноци за утврдување на данок 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 солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

20. Неисполнувањето на обврските од точките 18 и 19 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.
21. Со Договорот најповолниот понудувач се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е градежна парцела со површина до 5.000 м2, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е градежна парцела со површина над 5.000 м2, да обезбеди одобрение за градење на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено и да го изгради објектот во рок согласно Закон за градење. 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 наддавање на предметното земјиште за секој месец изминат 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. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе прозилезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште.

    Неиполнување на овие обврски, односно по паѓање на купувачот во задоцнување на овие обврски три месеци последователно, преставува 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 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 враќаат на купувачот;
22. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија;
23. Купувачот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот;
24. 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;
25. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиента површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за предметната градежна парцела, не смее да биде помалку од 30%;
26. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште;
27. Трошоците за нотарската процедура и воведување во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар на недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште;
28. Купувачот 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. Неисполнувањето на оваа обврска преставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума на постигнатата цена на градежното земјиште не му се враќаат на купувачот;

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 пет 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.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Свети Николе, www.svetinikole.gov.mk, како и на WEB страната www.gradezno-zemjiste.mk .

ОПШТИНА СВЕТИ НИКОЛЕ

Комисија за спроведување на

постапката за јавно наддавање