



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ПЕХЧЕВО

О Б Ј А В А бр. 1/2021

**ЗА ОТУЃУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ПО ПАТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ВО ОПШТИНА ПЕХЧЕВО**

*за изградба на објекти со намена А4 - (времено сместување - Викенд куќи) ,
во туристичката населба „Равна Река“, во Пехчево, Општина Пехчево*

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со: Урбанистичкиот план вон населено место за Туристички локалитет „Равна Река“, Општина Пехчево донесен со одлука бр.07-1426 од 06.09.2013 година, согласно табеларен преглед, во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастерските парцели опфатени со градежните парцели, намените, максимална висина на катност, вкупна површина на градежната парцела, процентот на изграденост, коефициентот на искористеност, максимална површина за градење, бруто развиена површина и банкарска гаранција за сериозност на понудата во изност од 100% до 500% од вкупната цена на градежното земјиште.

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД ВО ПРИЛОГ:

Табеларен преглед со нумерички показатели на ниво на парцели во плански опфат на
УПВМ за Туристичката населба „Равна Река“ КО Пехчево во Општина Пехчево

Број на аукција	Број на Г.П.	Намена на градба	Површина на градежна парцела м ²	Катастарски парцели КО Пехчево	Површина за градба во м ²	Бруто изградена површина во м ²	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Макс. Висина во м, и катност	Почетна цена по м ² (денари)	Минимален чекор по м ²	Вкупна почетна цена (денари)	Висина на банкарска гаранција за сериозност на понуда - 100%
01/2021-1	4.14	A4	728	1754/32	120.00	240.00	16.47	0.33	7 П+1	148,00	15,00	107.744,00	107.744,00
01/2021-2	4.15	A4	659	1754/32	120.00	240.00	18.20	0.36	7 П+1	148,00	15,00	97.532,00	97.532,00
01/2021-3	5.37	A4	326	3529/3	110.06	220.12	33.80	0.68	7 П+1	148,00	15,00	48.248,00	48.248,00
01/2021-4	5.38	A4	350	1754/32	92.55	185.10	26.44	0.53	7 П+1	148,00	15,00	51.800,00	51.800,00
01/2021-5	5.40	A4	380	3529/3	109.58	219.16	28.90	0.58	7 П+1	148,00	15,00	56.240,00	56.240,00
01/2021-6	9.20	A4	894	3452/1 4055/1 1754/24 3454/1 3453/1	116.37	232.74	19.60	0.34	7 П+1	148,00	15,00	132.312,00	132.312,00
01/2021-7	9.21	A4	474	3452/1 4055/1 3453/1 3454/1 1754/24	92.83	185.61	19.38	0.39	7 П+1	148,00	15,00	70.152,00	70.152,00
01/2021-8	9.23	A4	461	1754/47 3452/1 3453/5	89.66	179.32	19.14	0.38	7 П+1	148,00	15,00	68.228,00	68.228,00
01/2021-9	9.47	A4	554	3453/1 1754/24 3454/1	70.28	140.56	10.95	0.22	7 П+1	148,00	15,00	82.992,00	82.992,00
01/2021-10	9.48	A4	634	1754/24 3454/1	69.63	139,26	23.7	0,47	7 П+1	148,00	15,00	93.832,00	93.832,00

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 Северна 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 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 ЕЛЕКТРОНСКО 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 страната www.gradezno-zemjiste.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 следните докази : (приложени во електронска форма во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар):

1. 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 на пријавата (***истата треба да биде потпишана со дигитален потпис**);

2. Банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ од 100% од вредноста на секоја градежна парцела посебно е утврден во Табеларниот преглед од оваа објава, со рок на важност од **8 месеци од денот на објавувањето, т.е. до 08.08.2021 год**, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја

плати 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, од страна на комисијата;

Подносителот на пријавата има обврска банкарската гаранција да ја достави писмено преку Архивата на Општина Пехчево, до **“За Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште” во оригинал**, во затворен коверт со назнака **„не отварај“**, во рокот определен за поднесување на пријавите заклучно со **08.02.2021** година.

3. За физичките лица Уверение за државјанство на подносителот (не постаро од 6 месеци);

4. За правните лица, доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар - (не постара од 6 месеци);

5. Уредно Полномошно за полномошникот од подносителот, што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното лице заверено 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 достават погрешна e – mail адреса, Општина Пехчево, ќе нема обврска да прима и врши корекција на истата) и;**

7. Изјава од подносителот, со која изјавува дека ги прифаќа условите од објавата – потпишана своерачно од подносителот.

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 пријавите, задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (електронски потпис), за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање и да учествуваат на истото.

Доколку се учествува на електронското јавно наддавање на 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 градежна парцела посебно.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед, изнесува **148,00** ден. од метар квадратен за А4 - Времено сместување (хотели, пансиони, преноќишта, камп).

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1. Банкарска гаранција за сериозност на понуда е во износ кој за секоја градежна парцела посебно е утврден во Табеларниот преглед од оваа објава.

2. Доставената банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач ќе биде активирана ако најповолниот понудувач не ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор и не достави до Комисијата доказ за извршената уплата на вкупната постигната цена на јавното наддавање и нема да се пристапи кон склучување на договор, а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела;

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **08.02.2021** година, електронски на следната интернет страна www.gradezno-zemjiste.mk.

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

Јавното наддавање ќе започне на **10.02.2021** година и истото ќе се одвива по следниот редослед:

За ГП. определени со УПВНМ за Равна Река:

- Електронското наддавање за ГП **4.14**, ќе започне на год, во **08.00** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **4.15**, ќе започне на год, во **08.20** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **5.37**, ќе започне на год, во **08.40** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **5.38**, ќе започне на год, во **09.00** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **5.40**, ќе започне на год, во **09.20** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **9.20**, ќе започне на год, во **09.40** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **9.21**, ќе започне нагод, во **10.00** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **9.23**, ќе започне нагод, во **10.20** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **9.47**, ќе започне на год, во **10.40** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за ГП **9.48**, ќе започне на год, во **11.00** часот и ќе трае **15** минути;

ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа, од денот на поднесувањето на истите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и корисничко име и шифра за учество на електронско 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 што 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, кој ги исполнува условите од дадени во објавата за јавно наддавање, за секоја градежна парцела посебно.
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од страна на Градоначалникот на Општина Пехчево.
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 во секој „чекор“ **не помалку од 15,00 денари** за градежните парцели наведени во табелата.
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, 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 најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
9. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведено јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.
10. По завршувањето 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 градно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на Договорот во рок од 30 дена од добивањето на барањето. Доколку во овој рок, Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави Мислење, истото 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 денот на известувањето за избор на најповолен понудувач, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена на надавањето, како и за трошоци на постапката во висина 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.
13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата и не ја достави целокупната документација од учеството на јавното наддавање во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапикон склучување на договор за отуѓување и ќе биде активирана банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач, а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.
14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното наддавање во утврдениот рок, а врз основа на доставената целокупна документација од учеството на јавното наддавање не може да се склучи договор, нема да се пристапи кон склучување на Договор и ќе биде активирана банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач.
15. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Пехчево во име на Република Северна Македонија склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија во електронска форма преку информацискиот систем.
16. Висината на посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежно земјиште изнесуваат 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата.
17. По склучување на Договорот, Општина Пехчево во рок од 1 (еден) ден, електронски го доставува договорот до Одделението за финансиски прашања при Општина Пехчево за утврдување на данокот на промет на недвижноста. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на Решението за утврдување на данок на промет на недвижноста, да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата до Општина Пехчево.
18. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижноста, Купувачот во рок од 15 дена договорот со документацијата електронски го доставува до Нотар за солемизација на истиот. Купувачот е должен Солемизацијата на договорот да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај Нотар.
19. Во случај на раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот, (неисполнување на обврските за склучување на договорот, неплаќање на данокот на промет, или недоставување на договорот на солемизација на Нотар, или незавршување на солемизацијата во утврдените пропишани рокови), 80% од

вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот, а раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот.

20. Со Договорот купувачот се обврзува да во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот, да обезбеди одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, за градежните парцели со површина до 5000 м², односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежните објекти над 5000 м², и да го изгради објектот согласно урбанистичкиот план по кој е отуѓено земјиштето, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризацијата за градба.

Доколку купувачот не обезбеди Одобрение за градење во определениот рок или објектот не се изгради во определениот рок по вина на купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна за непочитување на роковите 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.

21. Неисполнување на обврските во однос на плаќањето на договорната казна односно по паѓање на купувачот, во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно,, претставува основ отуѓувачот по три последователни повици за извршување (плаќање) како доверител со изјава за неисполнување на обврските од договорот да побара потврда за извршеност на договорот, односно да побара наплата на договорната казна што претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80 % од вкупната сума на отуѓувањето од договорот не му се враќаат на купувачот.

22. Минималниот процент кој треба да биде изграден, не смее да биде помал од 30 % од вкупната развиена површина на градба предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела по која се гради објектот.

23. 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 во Агенцијата за катастар на недвижности.

Исклучок од ова е 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.

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

Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот на промет и да достави доказ за извршена уплата.

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 на недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.

Купувачот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци и во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

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

28. Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое се одлучува по поднесен приговор, учесниците имаат право да поднесат жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управната постапка и постапка од работен однос во втор степен.

29. Градежното земјиште кое е сопственост на Република Северна Македонија, и кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од договорот, не може да биде дел од стечајна маса.

*Оваа објава ќе биде објавена и на интернет страницата на Општина Пехчево, <http://pehcevo.gov.mk/>

Бр.11-16/1
04.01.2021 година
Пехчево

Комисија за спроведување
на постапки за јавно наддавање
Претседател
МИШО ДОГАЗАНСКИ, дги