



ОПШТИНА ДЕБРЦА  
ОБЈАВА број 01/2022

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

**ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ**

Согласно Програмата за располагање со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија за 2022 година бр. 01-761/8 од 29.04.2022 година објавена во Службен гласник на Општина Дебрца бр.04/2022 од 05.05.2022 година, предмет на електронското јавно наддавање е отуѓување на градежно земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со (УПМНВ) Урбанистички план за вон населено место – Мешеишта, за изградба на Винарији, на дел од КП-3374, м.в. Подлабинци, КО- Мешеишта, Општина Дебрца, усвоен со Одлука бр. 07- 900/5 од 29.12.2010 год., со намена за изградба на Г2–лесна и загадувачка индустрија – винарији, /со можност за компатибилни класи на намени во однос на основната намена со мах. до 30 %, и тоа Г4 - стоваришта- 20 % и Б1 - мали комерцијални и деловни намени - 10 % /, согласно табеларниот преглед, во кој се дадени податоците за градежната парцела, намената на градежната парцела, вкупната површина на градежната парцела, катност, површина за градење, максимална висина до венец, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по м<sup>2</sup> за отуѓување, вкупна почетна цена за отуѓување и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

**Табеларен преглед:**

Бр. на аукција	Број на градежна парцела	Намена на градежната парцела	Број на катастарска парцела (КО Мешеишта)	Површ. на градеж. парцела (м <sup>2</sup> )	Површ. на градба (м <sup>2</sup> )	Макс. развиена површина (м <sup>2</sup> )	Катност и максимална висина до венец	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена за отуѓување по м <sup>2</sup> (денар)	Вкупна почетна вредност (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
01/2022-1	1	Г2-лесна и загадувачка индустрија - Винарија, со компатибилни класи на намена Г4 – 20% и Б1-10% (макс. вкупен збир 30%)	3374/2	2188	1493	2986	П+2 Н=12 м	68	1,36	61	133.468,0	133.468,0
01/2022-2	2	Г2-лесна и загадувачка индустрија - Винарија, со компатибилни класи на намена Г4 – 20% и Б1-10% (макс. вкупен збир 30%)	3374/3	2308	1571	3142	П+2 Н=12 м	68	1,36	61	140.788,0	140.788,0
01/2022-3	3	Г2-лесна и загадувачка индустрија - Винарија, со компатибилни класи на намена Г4 – 20% и Б1-10% (макс. вкупен збир 30%)	3374/4	2435	1614	3228	П+2 Н=12 м	66	1,33	61,0	148.535,0	148.535,0

01/ 202 2-4	4	G2-лесна и незагадувачка индустрија - Винарија, со компатибилни класи на намена G4 – 20% и B1-10% (макс. вкупен збир 30%)	3374/5	2639	1797	3594	П+2 Н=12 м	68	1,36	61,0	160.679,0	160.679,0
01/ 202 2-5	5	G2-лесна и незагадувачка индустрија - Винарија, со компатибилни класи на намена G4 – 20% и B1-10% (макс. вкупен збир 30%)	3374/6	2468	1656	3312	П+2 Н=12 м	67	1,34	61,0	150.548,0	150.548,0

## 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](http://www.gradezno-zemjiste.mk)), со пополнување на електронски образец **за секоја градежна парцела поединечно**, кој го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач, комплетирана со следните докази (приложени во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар):

1. Пополнета пријава во електронска форма од страна на подносителот на интернет страната [www.gradezno-zemjiste.mk](http://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 наведен во табеларниот преглед за градежната парцела, со рок на важност до 31.12.2022 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште на

електронското јавно наддавање во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор, **истата покрај во електронска форма задолжително да ја достави и во оригинал преку архивата при Општина Дебрца до “За комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање” во бел коверт со назнака “Не отварај” и со повикување на бројот на јавната објава заклучно со истекот на рокот за пријавување.**

3. За физичките лица уверение за државјанство, не постаро од 6 (шест) месеци;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар во скенирана форма (Извод од тековна состојба од Централен регистар на Република Северна Македонија не постара од 30 дена);
5. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице, заверено на нотар;
6. e-mail адреса од 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 е-маил адреса, Општина Дебрца нема обврска да прима и врши корекции на истата);
7. Изјава заверена на нотар, под полна морална, материјална и кривична одговорност дека подносителот на пријавата се согласува и ги прифаќа условите од Објавата бр. 01/2022 и доколку биде избран за најповолен понудувач во целост ќе ги почитува дадените параметри во урбанистичкиот план и доколку се јави потреба за преместување на подземна или надземна инфраструктура, истото ќе го изврши на негов товар и нема да има оштетно побарување према Република Северна Македонија, Општина Дебрца или од надлежните институции.

**НАПОМЕНА:** Пријавите за учество на јавното наддавање се поднесуваат **ИСКЛУЧИВО** по **ЕЛЕКТРОНСКИ ПАТ** на интернет страната [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk), комплетирана со прикачување на наведените докази во скенирана форма. Доколку пријава поднесува странско физичко или правно лице сите докази се доставуваат и преведени на македонски јазик од овластен судски преведувач. Општина Дебрца нема да прима пријави доставени преку поштенски пат или преку архивата при Општина Дебрца. 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. Заинтересираните лица (физички и правни) **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 градежната парцела наведена во **Табеларниот преглед** изнесува **61,0 денари од метар квадратен.**

#### **БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА**

Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена за градежната парцела согласно табеларниот преглед даден во оваа објава и сите пријавени физички и правни лица се должни банкарската гаранција покрај електронската скенирана верзија да ја достават и во оригинал преку архивата при општина Дебрца заклучно со крајниот рок на пријавување.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во **Табеларниот преглед** можат да се достават до 14.06.2022 година, 23:59 часот, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk).

Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)

**Јавното наддавање за ГП 1 ќе започне на 16.06.2022 година, во 09:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

**Јавното наддавање за ГП 2 ќе започне на 16.06.2022 година, во 10:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

**Јавното наддавање за ГП 3 ќе започне на 16.06.2022 година, во 11:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

**Јавното наддавање за ГП 4 ќе започне на 16.06.2022 година, во 12:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

**Јавното наддавање за ГП 5 ќе започне на 16.06.2022 година, во 13:00 часот и истото ќе трае 15 минути.**

## ПОСТАПКА

1. Комисијата преку електронскиот систем при [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk) 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 автоматски им доставува корисничко име и лозинка 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. Подносителите на пријавите за да може да поднесат електронска пријава и да учествуваат на електронското јавно наддавање потребно е да имаат дигитален сертификат (потпис).
3. 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 електронското јавно наддавање.
4. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање.
5. Електронското јавно наддавање го следи Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање, формирана од Градоначалникот на Општина Дебрца.
6. Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.
7. Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од 10,0 денари во цели броеви без децимали.
8. 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 се продолжува неограничен број пати се додека во истекот на последните две минути е дадена понуда од страна на учесниците.

9. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.
10. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
11. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.
12. По завршувањето на постапката за јавното наддавање, Комисијата е должна во рок од 3 (три) работни дена да достави барање до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
13. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од 30 (триесет) дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.
14. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од 3(три) работни дена до најповолниот понудувач доставува Известување за избор на најповолен понудувач.
15. 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 извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката.
16. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, не ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата но не повеќе од 15.000,00 денари, не ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и не достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката, 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. 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.

18. По извршената уплата во утврдениот рок и доставата на оригиналните докази приложени со пријавата и доказот за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето за градежната парцела наведена во табеларниот преглед, Градоначалникот на општина Дебрца во рок од 5 (пет) работни дена склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Со договорот најповолниот понудувач (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>, да обезбеди одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено. Со договорот најповолниот понудувач се обврзува 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 објектот не се изгради 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 за предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање за 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. Неисполнувањето на овие обврски односно по паѓање во задоцнување со исполнување на овие обврски од страна на купувачот на обврските од договорот да побара потврда за извршеност на договорот односно да побара наплата на договорната казна и претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.
19. Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е предмет на оваа објава се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дела од стечајна маса.
20. Најповолниот понудувач (купувач) се обврзува да изгради најмалку 30% од вкупната развиена површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела.
21. Најповолниот понудувач (купувач) се обврзува да го плати данокот на промет на недвижности што ќе произлезе како обврска по склучениот Договор за отуѓување на градежното земјиште.
22. По склучувањето на договорот Општина Дебрца во рок од 1 (еден) ден, електронски го доставува договорот до Одделение за финансиски прашања за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.
23. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 (триесет) дена, договорот електронски го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена сметано од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

24. Неисполнувањето на обврските од точките 22 и 23 од оваа Објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната цена не му се враќаат на купувачот.
25. Во цената за отуѓување 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 на Република Северна Македонија паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште. Во случај на раскинување на договор по вина на купувачот, истиот е обврзан да плати данок на промет и нотарски трошоци.
27. Купувачот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да го пренесува на трети лица. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Неисполнувањето на оваа обврска претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната цена не му се враќаат на купувачот.
28. Купувачот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее, без претходна согласност, да го заложува или на друг начин оптоварува земјиштето и објектите кои на истото ќе бидат изградени, се до завршувањето на градбата и бришење на приделешката од точка 27 во јавните книги. Оваа забрана се прибележува во јавните книги.
29. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од денот на одржување на електронското јавно наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата, која е должна да одлучи со Решение во рок од 5(пет) работни 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(петнаесет) дена од денот на приемот на Решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос од втор степен.

Оваа објава ќе биде објавена и на web-страната на Општина Дебрца, [www.debrca.gov.mk](http://www.debrca.gov.mk) .

**ОПШТИНА ДЕБРЦА**  
**Комисија за спроведување на**  
**постапките за јавно наддавање**

Игор Мариноски дипл.инж.арх. – претседател

Љупчо Балески дипл.град.инж. – член

Даниел Ристески – член