



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА - ОПШТИНА САРАЈ  
REPUBLIKA E MACEDONISE SE VERIUT - KOMUNA E SARAJ.IT

Бр.Нр.УП/11.2107-1007  
16.11.2023 год.в.т.  
СКОПЈЕ-SHKUP

ОПШТИНА САРАЈ  
ОБЈАВА бр.01/2023  
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија  
по пат на електронско јавно наддавање во Општина Сарај

**ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ**

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Македонија, предвидено со УП Сарај-Блок 41, ЗА ИЗГРАДБА НА СТАНБЕНИ ЗГРАДИ, М.В. САРАЈ - ОПШТИНА САРАЈ - СКОПЈЕ, одобрено со ОДЛУКА на Советот на Општина Сарај бр.07-234/1 од 28.09.2010 и ОДЛУКА За техничка исправка на Урбанистички план за село Сарај Урбан Блок 41-Сарај, Општина Сарај бр. 0901-63/1 од 11.03.2021 година, со намена на градба А2- Домување во станбени згради, со компатибилни класи на намена : Б1-20%; Б2-30%; Б4-20%; Б3-40%; Б4-10%; Б5-5%; Д3-40%, согласно Табеларниот преглед во кој се дадени податоци за: број на градежна парцела, намена на градежна парцела, број на катастарски парцели опфатени со градежната парцела, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, бруто развиена површина, максимална висина до венец, катност, почетна цена по м2, вкупна почетна цена и депозит за учество на јавното наддавање.

**Табеларен преглед:**

Број на град. парц.	Намена на градба на градската парцела	Бр. на катаст. парцели КО Сарај	Површ. на град. парц. (м <sup>2</sup> )	Површ. на градба (м <sup>2</sup> )	Проц. на изград. (%)	Коеф. на искорист.	Бруто разв. површ. (м2)	Максим. височина за изградба	Катност	Почетна цена по м <sup>2</sup> во денари	Вкупна почетна цена во денари	Банкарска гаранција за сериозност на понуда
Г.П.2	A2	10373/8 10405/4	2351	576	24.5%	1.47	3456	19.20м	П+5	800	1,880.800.оден	1,880.800.оден.

**ПРАВО НА УЧЕСТВО**

Право на учество на јавното наддавање имаат:

- 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.
- 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.gradzno-zemliste.mk](http://www.gradzno-zemliste.mk) во која е наведено на кои градежни парцели се однесува пријавата и кои документи се составен дел на пријавата.) комплетирана со следните докази :

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоците за подносителот на пријавата. Пријава може да се поднесе за една или повеќе градежни парцели за секоја градежна парцела поединечно.  
**Банкарска гаранција за сериозност на понуда.**
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата е во износ од 100% од вкупната почетна цена дадена во Табеларниот преглед и да се доставува во одредениот рок за поднесување на пријави за учество на јавно наддавање, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие 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 однеот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Банкарската гаранција за учество на електронското јавно наддавање за градежната парцела се доставува и во писмена форма во оригинал до Општина Сарај - ул. „Слобода“ бр. 36, Скопје-Сарај. На подносителите на пријави за учество на јавното наддавање кои нема да достават банкарска гаранција во писмена форма во оригинал нема да им биде дозволено учество на јавното наддавање“
3. За физичките лица уверение за државјанство;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистер;
5. 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 Сарај нема обврска да прима и врши корекции на истата).
6. Изјава заверена на нотар дека понудувачот ги прифаќа сите услови и обврски од објавата.
7. Најповолниот избран понудувач е должен да ги подмири и посебните трошоци на постапката и тоа:
  - трошоци за обезбедување на докази за градежното земјиште предмет на јавното наддавање;
  - трошоци за објавување во медиумите и јавните гласила;
  - трошоци за увид на лице место и утврдување на фактичка состојба и за воведување во владение на градежното земјиште.

Висината на горенаведените трошоци изнесува 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата и истата се уплатува вирмански или преку пошта на сметка на Општина Сарај, депозитна сметка 781014116569614, приходна шифра 733111 програма 00 со назнака "посебни трошоци на постапката за јавно наддавање за отуѓување на градежно земјиште", за градежните парцели за кои се добива известување дека Физичкото или правното лице кој учествува во јавното наддавање е најповолен понудувач.

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 градежната парцела е наведена во Табеларниот преглед и изнесува 800 денар по метар квадратен.

#### РОКОВИ ЗА ПОДНЕСУВАЊЕ НА ПРИЈАВИТЕ

Пријавите за учество на јавното наддавање за Г.П.2 можат да се достават до 18.12.2023 година, електронски на следната адреса:

[www.gradzno-zemliste.mk](http://www.gradzno-zemliste.mk)

Јавното наддавање за Г.П.2 ќе започне на 20.12.2023 година, во 10:00 часот и истото ќе трае 15 минути.

Јавното наддавање за градежната парцела од Табеларниот преглед, се продолжува за по 2 минути се додека во последните две минути од наддавањето има нова понуда.

Еден понудувач може да учествува со понуда на една или повеќе парцели.

#### ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетноста 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 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 е-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, за секоја градежна парцела посебно;
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Сарај;
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/м<sup>2</sup>;
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. 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 Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија;
11. 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 Македонија во рок од 30 (триесет) дена од добивање 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; Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средства во утврдениот рок и не ја достави целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување и депонираните средства на најповолниот понудувач нема да му бидат вратени а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела;
12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува писмено известување за избор на најповолен понудувач;
13. Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање;
14. Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да уплати средства за посебни трошоци во постапката за отуѓување на градежното земјиште по пат на јавно наддавање, во висина од 10% од вредноста на банковата гаранција за сериозност на понудата;
15. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор и банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно 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 за отуѓување на градежното земјиште на најповолниот понудувач не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор;
17. 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 Сарај во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија;
18. По склучувањето на договорот, општина Сарај во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделение за локални даноци и такси за утврдување на данокот 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;
19. По доставување на доказ за извршена уплата на данокот на промет на недвижности, купувачот во рок од 15 (петнаесет) дена договорот електронски го доставува кај овластен нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар;
20. Неисполнување на обврските од точките 17, 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 (купувачот) се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот да прибави одобрение за градба на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено за градежните парцели со површина до 5000 м<sup>2</sup> односно во рок од 12 месеци од солемнизација на договорот за градежни парцели над 5000 м<sup>2</sup>, и 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 објектот не се изгради во определениот рок по вина на купувачот, истиот ќе има обврска да плати 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. Несполнување на овие обврски, односно по паѓање на купувачот во задолжување со исполнување на овие обврски три месеци последователно, претставува основ отуѓувањето по три последователни месечни повисици за извршување, како доверител со изјава за неисполнување на обврските од договорот да побара потврда за извршеност 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. 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%;
  23. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште;
  24. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште;
  25. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште;
  26. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно надавање 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;
  27. Незадоволните учесници на јавното надавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од денот на одржување на електронското јавно надавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата која одлучува по приговорот со решение. Комисијата е должна да одлучи по приговорот во рок од пет работни дена од приемот на истиот;
  28. 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 страницата на Општина Сарај [www.saraj.gov.mk](http://www.saraj.gov.mk)

Комисија за спроведување на постапките за јавно надавање  
на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија

Општина Сарај

