



## ОПШТИНА КОЧАНИ

### ОБЈАВА

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

### ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно надавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со УПВНМ за изградба на фотоволтаични центри на дел од КП 19/1 и КП 19/2 КО Тркање, Општина Кочани, донесен со Одлука бр.09-1098/1 од 20.05.2020 година со намена на градба: Е2 – комунална супраструктура/градби за производство на енергија-фотоволтаични центри со капацитет до 1MW, а во согласност со Одлуката за давање согласност за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија бр.44-7568/1 од 22.09.2020 година донесена од Владата на Република Северна Македонија и Табеларен преглед бр.1 во кој се дадени податоци за градежните парцели, за катастарските парцели кои се опфатени со градежните парцели, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, максимална висина до венец, процент на изграденост, коефициент на искористеност, бруто развиена површина за изградба, почетна цена по м<sup>2</sup>, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

#### 1. Е2-комунална супраструктура /Градби за производство на енергија-фотоволтаични центри со капацитет до 1MW/

Бр. на ГП	Бр. на КП	Вкупна површина на ГП	Намена на градба	Пов. под Градба/м <sup>2</sup>	Бруто развиена површина	Коефициент на искористеност.%	Коеф. на изграденост %	Макс. висина во метри	Катност	Почетна цена/м <sup>2</sup>	Вкупна почетна цена	Банкарска гаранција
1.1	19/8	18835	Е2	13185	13185	0,70	70	8.00	П	200,00	3.767.000,00	3.767.000,00
1.2	19/9	19206	Е2	13444	13444	0,70	70	8.00	П	200,00	3.841.200,00	3.841.200,00
1.3	19/10	19759	Е2	13831	13831	0,70	70	8.00	П	200,00	3.951.800,00	3.951.800,00
1.4	19/11	19713	Е2	13799	13799	0,70	70	8.00	П	200,00	3.942.600,00	3.942.600,00
1.5	19/12	19899	Е2	13929	13929	0,70	70	8.00	П	200,00	3.979.800,00	3.979.800,00

1.6	19/13	20816	E2	14572	14572	0,70	70	8.00	П	200,00	4.163.200,00	4.163.200,00
1.7	19/14 19/15	21342	E2	14939	14939	0,70	70	8.00	П	200,00	4.268.400,00	4.268.400,00
1.8	19/17	24130	E2	11800	11800	0,49	49	8.00	П	200,00	4.826.000,00	4.826.000,00

-минималниот чекор за наддавање за градежните парцели во Табела 1 изнесува **20,00 денари**;

## 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 регистер 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 по електронски пат, преку информацискиот систем поставен на интернет страницата [www.gradezno-zemjiste.mk](http://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 потпишана со дигитален потпис;
2. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларениот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **24.05.2021 година**, 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 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Подносителот на пријавата има обврска банкарската гаранција да ја достави до Општина Кочани во оригинал во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со **24.11.2020 година**.

3. За физичките лица уверение за државјанство (не постаро од 6 месеци);
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постаро од 6 месеци);
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице за правното лице заверено на нотар;
6. Изјава со која подносителот ги прифаќа условите предвидени во објавата потпишана со дигитален потпис;
7. 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 е-маил адреса, Општина Кочани нема обврска да прима и врши корекции на истата).

**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.**

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 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 лозинка за учество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наддавање.

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

Доколку учесникот се пријавува за повеќе од една градежна парцела, се пополнува поединична пријава за секоја градежна парцела, за што се доставува и посебна банкарска гаранција за сериозност на понудата.

## **ПОЧЕТНА ЦЕНА**

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларните прегледи бр.1 изнесува **200,00 денари од метар квадратен.**

## БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларениот преглед бр.1 даден во оваа објава и изнесува 100% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела и истата да се достави во оригинал во рокот определен за поднесување на пријава заклучно со 24.11.2020 година.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање по Табеларен преглед бр.1 да се достават до **24.11.2020 година, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk).**

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

Јавното наддавање за г.п. **бр.1.1** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **08,30 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.2** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **09,15 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.3** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **10,00 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.4** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **10,45 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.5** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **11,30 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.6** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **12,15 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.7** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **13,00 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.  
Јавното наддавање за г.п. **бр.1.8** ќе започне на **26.11.2020 година**, во **13,45 часот**, и истото ќе трае **15 минути**.

## 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 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. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинката која 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, за секоја градежна парцела посебно, кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Кочани.
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 **20,00 денари** за Табеларниот 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 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. 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.
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 во рок од 15 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 согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и трошоците на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари како и целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање (во оригинал или копија заверена кај Нотар).
13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот 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 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 документација не може да се склучи договор, уплатените средства за отуѓување на градежното земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
15. 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 Кочани во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во електронска форма преку информацискиот систем.
16. По склучување на договорот Општина Кочани во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за даноци, такси и надоместоци 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.

17. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 15 дена договорот електронски го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.
18. Доколку купувачот по своја вина во утврдениот рок од еден ден не го достави договорот за утврдување на данокот на промет на недвижности до Општина Кочани, како и по своја вина не го плати данокот на промет во утврдениот рок од 15 дена, и не го достави истиот на солемнизација кај надлежен нотар во рок од 15 дена и не ја изврши солемнизацијата на договорот во рок од 30 дена, истиот еднострано ќе се раскине и 80% од вкупната сума од отуѓувањето нема да се врати на купувачот.
19. Со договорот купувачот се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот да обезбеди одобрение за градење на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено, за градежната парцела која што е со површина до 5.000 м<sup>2</sup>, односно 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина над 5.000 м<sup>2</sup>, бидејќи предмет на договорот е уредено градежно земјиште ( обезбеден непречен пристап до градежните парцели од јавен пат согласно УПВНМ за изградба на фотоволтаични централи на дел од КП 19/1 и КП 19/2 КО Тркање, Општина Кочани, донесен со Одлука бр.09-1098/1 од 20.05.2020 година и Записник бр. од Комисијата за утврдување на степен на уреденост на градежното неизградено земјиште), 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.
20. Доколку купувачот не обезбеди одобрение за градење во определениот рок односно доколку објектот не го 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 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. Неисполнување на обврските, 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 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. Раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.
23. Обврската за плаќање на нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот е на самиот купувач.
24. Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е отуѓено по пат на јавно надавање 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 развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за предметната градежна парцела не смее да биде помалку од 30%.
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. По исклучок 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.

27. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот на промет и да достави доказ за извршената уплата.
28. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште (пробиен пат до јавен пат согласно со УПВНМ за изградба на фотоволтаични централи на дел од КП 19/1 и КП 19/2 КО Тркање, Општина Кочани, донесен со Одлука бр.09-1098/1 од 20.05.2020 година), кој изнесува 30 денари/м<sup>2</sup> од површината на градежната парцела. Дополнителните трошоци за изградба на СН кабелски вод од напојна ТС 110/35/10 Кочани до локациите на градежните парцели околу 5 км должина и СН келија во ТС 110/35/10 Кочани изнесува околу 45.000 евра во денарска противредност од градежна парцела и се на товар на инвеститорите односно купувачите на градежните парцели.
29. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.
30. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од три дена од денот на одржувањето на јавното наддавање. 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.
31. 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 Кочани, [www.kocani.gov.mk](http://www.kocani.gov.mk)

Комисија за спроведување на постапка  
за јавно наддавање на градежно земјиште  
Претседател,  
Петар Апостолов