



ОПШТИНА КОЧАНИ

ОБЈАВА

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

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА  
ОПШТИНА КОЧАНИ

БР. 37-2244/1  
19.12 2023 год.  
КОЧАНИ

### ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДНАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наднавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Измена и дополна на Детален урбанистички план за град Кочани, донесен со Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година со намена на градба индивидуално домување и ДУП за градска четврт 9 за проект "Купи Куќа за млади" донесен со Одлука бр.09-2786/1 од 28.12.2018 година со намена за изградба на објекти за домување во стамбени куќи – А1 со компатибилна класа на намена и максимален процент на учество на единечна класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни намени) – 10%, согласно Табеларен преглед бр.1 во кои 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. Индивидуално домување - табеларен преглед бр.1

Број на градежна парцела	Број на катастарска парцела	Викано место	Површ. на градеж. парцела (м <sup>2</sup> )	Површ. на градба (м <sup>2</sup> )	Максимална висина до венец (м)	Процент на изграденост (%)	Бруто развиена површина	Коеф. на искористеност	Почетна цена по м <sup>2</sup> (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
3.30	15915/121 15915/145	Февруарски поход	181	120	7,20	54	120	0,66	61,00	11,041,00	11,041,00
3.31	15915/120 15915/146	Февруарски поход	184	120	7,20	54	120	0,65	61,0	11,224,00	11,224,00
3.32	15915/119	Февруарски поход	178	120	7,20	55	120	0,67	61,0	10,858,00	10,858,00

3.33	15915/118	Февруарски поход	287	120	7,20	41	120	0,42	61,0	17,507,00	17,507,00
A53.34	12743/23 12739/2 16838/6	„Пиринска“	294	120	8,70	40	360	1,0	61,00	17,934,00	17,934,00
A53.36	12743/24 12739/3 16838/7	„Пиринска“	325	126	8,70	39	378	1,1	61,00	19.825,00	19,825,00
2.20	15915/150	„Митко Тодоров“	202	120	7,20	59	120	0,59	61,00	12.322,00	12,322,00
2.21	15915/151	„Митко Тодоров“	192	105,40	7,20	55	120	0,62	61,00	11.712,00	11,712,00

ГП бр.3.30, ГП бр.3.31, ГП бр.3.32, ГП бр.3.33, ГП бр.2.20, ГП 2.21 се со намена за изградба на објекти за домување во станбени куќи -A1 со компатибилна класа на намена и максимален процент на учество на единечна класа на намена на основната класа на намена Б1(мали комерцијални и деловни намени) -10% и ГП бр.А53.34, ГП бр.А53.36 со намена на изградба на објекти за индивидуално домување.

Објектите кои ќе бидат изградени ќе се приклучат на фекалната канализација на улиците према кои е регулационата линија. Подрумките и деловите на објектите кои се под нивото на улицата каде е регулационата линија нема да бидат приклучени на фекалната канализација.

## ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наодавање 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 НАДАВАЊЕ

Заинтересираните физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наदाвање по електронски пат, преку информацискиот систем поставен на интернет страницата [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.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 Табеларенот преглед бр.1 даден во оваа објава со рок на важност до **30.09.2024 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 надавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Подносителот на пријавата има обврска за Табеларенот преглед бр.1, банкарската гаранција покрај електронската форма прикачена во системот, истата да ја достави до Општина Кочани во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со **15.01.2024 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 надавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно надавање (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 надавање 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 надавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното надавање.

Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното надавање 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 наоавање за градежните парцели наведени во Табеларен преглед бр.1 изнесува **61,00 денари** од метар квадратен.

## БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларен преглед бр.1 и изнесува 100% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела. Истата да се достави во оригинал во рокот определен за поднесување на пријава за Табеларен преглед бр.1 заклучно со **15.01.2024 година** до **15,30 часот** во Едношалтерската канцеларија на Општина Кочани во затворен бел плик со назнака “НЕ ОТВАРАЈ” за “Електронско јавно наоавање” како и бројот за која градежна парцела се однесува банкарската гаранција, без никакви други обележја.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наоавање по Табеларен преглед бр.1 да се достават до **15.01.2024 година, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk).**

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

Јавното наоавање за <b>ГП бр.3.30</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>08,00 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр.3.31</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>08,30 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр.3.32</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>09,00 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр. 3.33</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>09,30 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр. А53.34</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>10,00 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр. А53.36</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>10,30 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр. 2.20</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>11,00 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .
Јавното наоавање за <b>ГП бр. 2.21</b>	ќе започне на <b>17.01.2024 година</b> , во <b>11,30 часот</b> , и истото ќе трае <b>15 минути</b> .

## 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 наоавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наоавање.
2. На денот на одржување на електронското јавно наоавање 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 наоавање.
3. Електронското јавно наоавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наоавање, за секоја градежна парцела посебно, кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наоаде почетната цена.
4. Електронското јавно наоавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Кочани.

5. Електронското јавно наднавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на наднавање од страна на учесниците.
6. Надавањето се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **10,00 денари** за градежните парцели во Табеларниот преглед бр.1.
7. Електронското јавно наднавање 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 наднавање се продолжува за уште две минути. Јавното наднавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
8. Учесникот на јавното наднавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
9. Комисијата по завршувањето на јавното наднавање изготвува записник за спроведеното јавно наднавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наднавање.
10. По завршување на постапката за јавно наднавање, 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 наднавањето 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 наднавање (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 наднавање за предметната градежна парцела
14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното наднавање 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 наднавање, 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 30 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 не го плати данокот на промет во утврдениот рок од 15 дена и не достави доказ за извршена уплата, како и не го достави истиот на солемнизација кај надлежен нотар во рок од 30 дена и не ја изврши солемнизацијата на договорот во рок од 30 дена од денот на доставување на договорот кај надлежен нотар, 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 прибави 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>, 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.
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 задолжување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува основ отуѓувачот по три последователни месечни повизи за извршување, како доверител со изјава за неисполнување на обврските од договорот да побара потврда за извршност на договорот, односно да побара наплата на договорната 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 договорот заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на војла 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 надавање 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 надавање.
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.
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 надавање учесниците имаат право на приговор во рок од три дена од денот на одржувањето на јавното 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.

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 надавање на градежно земјиште

Претседател,  
Влатко Димитров

