РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ГЕВГЕЛИЈА
Бр. 11-522/1 I
02.07.2025 год.
ГЕВГЕЛИЈА

ОПШТИНА ГЕВГЕЛИЈА
ОБЈАВА бр.02/2025
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање во Општина Гевгелија

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со **ДУП за Блок 9- (9.1 и 9.2) КО Гевгелија** донесен со одлука на Совет на општина Гевгелија број 07-1668/1 од 29.08.2014 година со намена А1-домување во станбени куќи со компатабилна класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни намени) со максимална застапеност од 30%, согласно Табеларните прегледи во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастарска парцела опфатена со градежната парцела, површина на градежната парцела, површина за градење, бруто развиена површина за изградба, процент на изграденост, коефициент на искористеност, висина до венец, почетна цена по м^2 и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед 1:

Ред бр.	Број на градеж. парц.	Намена на градежна парцела	Бр. на катастарска парцела	Површи-на на градеж. парцела (м^2)	Површи-на за градењ е (м^2)	Бруто развиена Површина (м^2)	Процент на изграде-ност (%)	Коефи-циент на искорс-теност	Катност или висина до венец	Почетна цена по м^2 (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)	Термин за одржување на јавното наддавање
1	9.1.3	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	339	199	796	58,70 %	2,34	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 08:30 часот
2	9.1.4	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	380	229	916	60,42 %	2,41	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 08:45 часот
3	9.1.7	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	444	227	908	51,13 %	2,04	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 09:00 часот
4	9.1.8	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	536	292	1168	54,58 %	2,18	10,2 П+2+Пк	61,00	32.696,00	30.07.2025 во 09:15 часот
5	9.1.9	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	536	292	1168	54,58 %	2,18	10,2 П+2+Пк	61,00	32.696,00	30.07.2025 во 09:30 часот

6	9.1.10	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	536	292	1168	54,58 %	2,18	10,2 П+2+Пк	61,00	32.696,00	30.07.2025 во 09:45 часот
7	9.1.11	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	535	292	1168	54,58 %	2,18	10,2 П+2+Пк	61,00	32.635,00	30.07.2025 во 10:00 часот
8	9.1.12	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	535	292	1168	54,58 %	2,18	10,2 П+2+Пк	61,00	32.635,00	30.07.2025 во 10:15 часот
9	9.1.13	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	426	214	856	50,23 %	2,01	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 10:30 часот
10	9.2.3	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	448	225	900	50,34 %	2,01	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 10:45 часот
11	9.2.4	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	456	233	932	51,10 %	2,04	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 11:00 часот
12	9.2.5	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	441	222	888	50,23 %	2,00	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 11:15 часот
13	9.2.6	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	476	249	996	52,31 %	2,09	10,2 П+2+Пк	61,00	30.000,00	30.07.2025 во 11:30 часот
14	9.2.7	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	517	280	1120	54,16 %	2,16	10,2 П+2+Пк	61,00	31.537,00	30.07.2025 во 11:45 часот
15	9.2.8	А1 Домување во станбени куќи	КП бр.392/104 - дел и КП бр.399/1 - дел КО Гевгелија м.в. Караорман	674	218	872	32,34 %	1,29	10,2 П+2+Пк	61,00	41.114,00	30.07.2025 во 12:00 часот

* Површината на градежните парцели Г.П.бр.9.1.4, Г.П.бр.9.1.8, Г.П.бр.9.1.9, Г.П.бр.9.1.10, Г.П.бр.9.2.3 и Г.П.бр.9.2.5 согласно добиени податоци од Агенција за катастар на недвижности од ГКИСКО поради поделбата на катастарските парцели и нивното заокружување на цел број во софтверот Мак Едит, во списокот на индикации и списокот на формирање на градежна парцела во геодетскиот елаборат се јавува разлика на вкупната површина од Изводот од ДУП за +-1 $м^2$, при што се пресметува површината од списокот на индикаци и списокот на формирање на градежната парцела од Геодетскиот елаборат поединечно за секоја од наведените градежни парцели.

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 интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk**), со пополнување на електронски образец, потпишан 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):

1. Пополнета пријава од подносителот, во која се наведени податоците за која градежна парцела се однесува истата и за подносителот на пријавата и кои документи се составен дел на пријавата, потпишана електронски со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач. Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ утврден во табеларниот преглед даден во оваа објава (да се наведе број на оглас и број на градежна парцела) **со рок на важност до 31.07.2026 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 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач.**Банкарската гаранција освен по електронски пат, задолжително да се достави и во оригинална хартиена форма преку архивата на општина Гевгелија до Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање, во затворен коверт со повикување на бројот на објавата и задолжителна напомена "НЕ ОТВАРАЈ", во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со 28.07.2025 година до 16:00 часот за градежните парцели од табеларен преглед бр.1**;
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 (Тековна состојба од ЦРРСМ, не постара од 7 (седум) дена);

5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, заверено на нотар односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното лице;
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 е-маил адреса, Општина Гевгелија нема обврска да прима и врши корекции на истата)** и
7. Изјава од подносителот, во која се согласува со условите во објавата потпишана со дигитален потпис.

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 пријави задолжително треба да располагаат со **дигитален сертификат (потпис)** за да можат да поднесат пријава за учество на јавното надавање и да учествуваат во истото.

Доколку учесникот е заинтересиран за 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.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

- Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед 1 изнесува **61,00 денари од метар квадратен ($м^2$)**.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена во Табеларните прегледи дадени во оваа објава во износ од 100% од вкупната почетна цена на градежното земјиште за секоја градежна парцела посебно но не помалку од 30.000,00 денари, со рок на важност до **31.07.2026 година**. Банкарската гаранција во електронска форма се доставува заедно со пријавата и истата да се достави **и во оригинална хартиена форма преку** архивата на Општината, до Комисијата за јавно наддавање, **во затворен коверт со повикување на бројот на објавата и задолжителна напомена "НЕ ОТВАРАЈ", во рокот определен за поднесување на пријавата за градежните парцели од табеларен преглед бр.1 заклучно со 28.07.2025 година до 16:00 часот**.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање да се доставаат **електронски на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk** и тоа за:
1. Градежните парцели во Табеларниот преглед 1 - намена **А1- Домување во станбени куќи** да се доставаат **електронски до 28.07.2025 година.**

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

Јавното наддавање за **ГП бр.9.1.3** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **08:30 часот** и истото ќе трае **15 минути**

Јавното наддавање за **ГП бр.9.1.4** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **08:45 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр.9.1.7** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **09:00 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.8** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **09:15 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.9** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **09:30 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.10** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **09:45 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.11** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **10:00 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.12** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **10:15 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.1.13** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **10:30 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.3** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **10:45 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.4** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **11:00 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.5** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **11:15 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.6** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **11:30 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.7** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **11:45 часот** и истото ќе трае **15 минути**
Јавното наддавање за **ГП бр. 9.2.8** ќе започне на **30.07.2025 година**, во **12:00 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 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 електроското 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 јавното наддавање;

3. Електронското јавното 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 јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на општина Гевгелија;

5. Електронското јавното 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 на градежните парцели од Табеларниот преглед 1 се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” и тоа не помалку **од 10,00 денари/м^2**;

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. За најповолен понудувач по метар квадратен се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена по метар квадратен, која претставува највисока цена за отуѓување на градежното земјиште;

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 Северна 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;

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 и 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 но не повеќе од 15.000,00 денари;

15. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок и не ја достави целокупната документација во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор, 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 Гевгелија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија;

18. По склучувањето на договорот, Општина Гевгелија 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 30 (триесет) 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 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 да прибави одобрение за градење на предвидениот објект во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела со површина до 5.000 $м^2$ доколку предмет на договорот е уредено градежно земјиште, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот за градежна парцела над 5.000 $м^2$, доколку предмет на договорот е уредено градежно земјиште и да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризацијата на градбата.

Доколку предмет на договорот е неуредено градежно земјиште, рокот на изградба на објектот ќе почне да се смета од денот на уредувањето на градежното земјиште согласно членот 94 од Законот за градежно земјиште, за што ќе се склучи анекс на договорот по претходно дадено позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

22. Доколку купувачот не обезбеди 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 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 и е должен да доставува потврда за извршена уплата на договорната казна за секој изминат месец.

Неисполнување на овие обврски, односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнување на овие обврски 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 извршност 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;

23. Раскинувањето на договорот 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;

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

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

26. 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%;

27. Најповолниот понудувач (купувач) е должен во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данокот на промет да го плати данокот на промет на недвижности што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за оттуѓување на градежното земјиште 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. 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;

31. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на 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 одлучува по приговорот со решение. Комисијата е должна да одлучи по приговорот во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот;

32. 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 Гевгелија **www.gevgelija.gov.mk**

Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање на градежно земјиште