ОПШТИНА НОВО СЕЛО
ОБЈАВА број 3/2025 од 14.05.2025 година
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање во Општина Ново Село

ОПШТИНА НОВО СЕЛО
Бр. 10-1611/1
14.05.2025 год.
Ново Село

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со:

1. ИЗВОД ОД ДУПД број. 10-1514/2 од 08.05.2025 год. за намена Е2 – Комунална супраструктура- бензинска пумпна станица со придружни објекти во КО Ново Село- вонград и КО Смолари- вонград, Општина Ново Село донесени со Решение број 24-958/3 од 26.02.2016 год., согласно Табеларен преглед 1

2. Урбанистички План за Вон Населено Место за индустриска зона „ НОВО СЕЛО“, м.в. „Кошутица“, КО Ново Село, Општина Ново Село донесен со Одлука број 08-1011/1 од 02.04.2024 година, со намена Е1.13- површински соларни и фотоволтаични електрани, согласно Табеларен преглед 2

во кој се дадени податоци за градежните парцели, за нивната намена – Комунална супраструктура - бензинска пумпна станица со придружни објекти и Површински соларни и фотоволтаични електрани, катастарските парцели кои се опфатени со градежните парцели, катност, максималната висина, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по m2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед 1

Реден број	Број на катастарска парцела	Број на градежна парцела	Вкупна површина на градежна	Намена на земјиштето (основна класа)	Површина на градба	Вкупна развиена површина за градење	Ппроцент на изграденост	Коефициент на искористеност на земјиштето	Максимална дозволена висина	Катност	Почетна утврдена цена по метар квадратен	Вкупно почетна утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
		број	m²		m²	m²	%		m¹		денари	денари	денари
1	КП бр. 4078/3, КП бр.4084/2, КП бр.4078/4, КП бр.4078/5, КП бр.4081/3, КП бр.4082/3, КП бр.4077/2, КП бр.4083/2 КО Ново Село – вонград и КП бр. 14/2 КО Смолари-вонград	ГП бр. 1-1	18881	Е2 КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА-бензинска пумпна станица со придружни објекти	7551,97	30207,89	40	1,59	12	П,П+2+ Пк	250	4,720,250	4,720,250

Табеларен преглед 2

Реден број	Број на катастарска парцела	Број на градежна парцела	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земјиштето (основна класа)	Површина на градба	Вкупна развиена површина за	Ппроцент на изграденост	Коефициент на искористеност на земјиштето	Максимална дозволена	Катност	Почетна утврдена цена по метар квадратен	Вкупно почетна утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
		број	m²		m²	m²	%		m¹		денари	денари	денари
2	КП бр. 4073/8 КО Ново Село-вонград	ГП бр. 1.1	45029	Е1.13 ПОВРШИНСКИ СОЛАРНИ И ФОРОВОЛТАИЧНИ ЕЛЕКТРАНИ	35659	35659	79	0,79	5,0	П	61	2,746,769	2,746,769

3	КП бр. 4077/5 КО Ново село-вонград	ГП бр. 1.12	13184	Е1.13 ПОВРШИНСКИ СОЛАРНИ И ФОРОВОЛТАИЧНИ ЕЛЕКТРАНИ	10196	10196	78	0,78	5,0	П	61	804,224	804,224

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 кои 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 по електронски пат, преку информацискиот систем поставен на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk со пополнување на електронски образец кој го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач, при што потребната документација се доставува во скенирана копија во PDF или фотографија од документот во jpg. или jpeg. форма, 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. Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;
2. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до 31.12.2025 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежно земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писмено известување за избор на најповолен понудувач. **Банкарската гаранција освен по електронски пат, треба да биде доставена и во оригинална хартиена форма преку архивата на Општина Ново Село до Комисијата за спроведување на постапките на јавно наддавање, во затворен коверт со цел на дознака: По Објава бр. 3/2025 со задолжителна напомена "Не отварај се до рокот определен за поднесување на пријавата";**
3. За физичките лица уверение за државјанство, не постаро од шест месеци;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар, не постаро од шест месеци;

5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното/физичкото лице заверено на Нотар, односно доказ за својство овластено 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 e-mail адреса, Општина Ново Село нема обврска да прима и врши корекции на истата)**;
7. Изјава за прифаќање на условите во објавата за секоја градежна парцела посебно, 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 наддавање 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.

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 комплетираност на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекувањето 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 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.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во Табеларниот преглед бр. 1 изнесува **250, 00 денари од метар квадратен**, а за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед бр.2 изнесува **61,00 денар од метар квадратен.**

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДАТА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата утврдена согласно Табеларен преглед 1 дадена во оваа објава изнесува **100%** од вкупната почетна цена, за градежната парцела и за Табеларен преглед број 2 изнесува **100%** од вкупната почетна цена, за секоја градежна парцела посебно.

Банкарската гаранција во електронска форма се доставува заедно со пријавата, и во хартиена форма, оригинал се доставува во архивата на општината најдоцна до крајниот рок (ден и час) за поднесување на пријавите 16.06.2025 година, до 15:00 часот, со соодветен допис и назнака на објавата и градежната парцела за која се однесува.

Банкарската гаранција се враќа на подносителите на пријавите за јавно наддавање во рок од 15 дена од известувањето за избор на најповолен понудувач, освен на избраниот најповолен понудувач.

Банкарската гаранција ќе му биде вратена на најповолниот понудувач само под услов доколку во рок ја уплати крајно постигната цена за отуѓување на градежното земјиште постигната на електронското јавното наддавање. Во спротивно истата ќе биде активирана во корист на Општината.

РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларен преглед бр.1 и Табеларен преглед бр.2 можат да се достават најдоцна до **16.06.2025 година, електронски, на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk**

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**
Јавното наддавање ќе започне на **18.06.2025 година**, во

Бр.1 09:00 часот за градежна парцела Г.П. бр.1 (*Табеларен преглед бр.1*)
Бр.2 09:15 часот за градежна парцела Г.П. бр. 2 (*Табеларен преглед бр.2*)
Бр.3 09:30 часот за градежна парцела Г.П. бр. 3 (*Табеларен преглед бр.2*)

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 дека истите нема да учествуваат на електронското 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 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.
4. Електронското јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Ново Село со Решение бр. 09-1259/1 од 22.04.2025 година.
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 и истото се смета за успешно доколку има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.
6. - Наддавањето за градежната парцела со намена Е2-Комунална супраструктура - бензинска пумпна станица со придружни објекти од Табеларен преглед бр. 1, се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **25,00 денари по метар квадратен.**

- Наддавањето за градежните парцели со намена Е1.13-површински соларни и фотоволтаични електрани од Табеларен преглед бр. 2, се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од **10,00 денари по метар квадратен.**

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 определено време за траење на јавното наддавање, 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 периодот од следните две минути нема ново дадена понуда. 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 градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

11. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од 30 дена од добивање на барање за мислење. Доколку во рок од 30 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 известување за избор на најповолен понудувач.

13.Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата. Најповолниот понудувач е должен заедно со купопродажната цена да уплати и посебни трошоци во постапката во висина од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари.

14. 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 надавање за предметната градежна парцела.

15. 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 градежно земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за серизоност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

16. Во рок од пет работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупна документација потребна за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Ново Село во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Договорот се склучува во електронска форма преку информацискиот систем за градежно земјиште.

17. По склучување на договорот Општина Ново Село во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за финансиски прашања за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.

18. 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 доставување на договорот кај надлежен нотар.

19. Неисполнување на обврските од точките 17 и 18 од оваа објава по вина на купувачот претставува основ за едностранo раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот.

20. Со договорот купувачот се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е градежна парцела со површина до 5.000 м², односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на

договорот е градежна парцела над 5.000 м² да прибави одобрение за градење на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено и да ги изгради објектите согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено во рок определен во Законот за градење, во согласност со категоризацијата на градба.

21. Доколку купувачот не обезбеди одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектите не се изградат 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. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште. 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 извршност на договорот односно за побара наплата на договорената казна што претставува и основ за едностарно 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. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да се 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 недвижности. По исклучок доколку сопственикот 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 градежното земјиште по пат на јавно наддавање.

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. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор во писмена форма до Комисијата во рок од 3 (три) дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот, Комисијата е должна со Решение да одлучи во рок од 5 (пет) дена од приемот на истиот.

27. 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.

28. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела ќе важи до 31.12.2025 година за најповолните понудувачи, а за сите останати по завршување на јавното наддавање.

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

30. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските предвидени во истиот од страна на купувачот се врши со едностарна изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општината преку Државниот Правобранител на Република Северна Македонија.

31. Градежното земјиште кое е сопственост на Република Северна Македонија, кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од Договорот не може да биде дел од стечајна маса.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Ново Село, www.novoselo.gov.mk

Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање

1. Венера Шопова, претседател
2. Туше Стојанов, член
3. Мито Велчев, член
4. Мери Аврамова, член
5. Убавка Стојчева, член

