

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
 ОПШТИНА БОГДАНЦИ
 Бр.03-771/10
 од 01.04.2022 год.

ОБЈАВА број 1/2022
 за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
 по пат на електронско јавно наддавање во Општина Богданци

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

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

Урбанистички план вон населено место Богданци, локалитет Барта, за намена Г2, Г3, Г4-производство, дистрибуција и сервис-индустриска зона, Општина Богданци, донесено со Одлука од Совет на Општина Богданци бр. 08-1843/31 од 30.11.2016 година и број 08-2018/17 од 29.12.2016 година и Исправка бр.08-163/2 од 30.01.2017 година, согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела и број на градежна парцела, намена на парцелата, катастарските парцели кои се опфатени со градежната парцела, вкупна површина на градежна парцела, површина за градба во м², бруто изградена површина во м², максимална висина, катност, процент на изграденост (%), коефициент на искористеност, почетна цена по м², вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед

Реден број	Број на градежна парцела	Основна класа на намена на градежна парцела	Компатибилна класа на намена	Број на катастарска парцела (КО Богданци и КО Богданци вон.гр.)	Површина на градежна парцела (м ²)	Површина за градба во (м ²)	Бруто изградена површина во (м ²)	Максимална висина до венец (м) и катност	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м ² (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
1	Г.П. бр.6	Г2(лесна и загадувачка индустрија) Г3-сервиси,Г4 стоваришта со АУП и со можност за избор на една или повеќе компатибилни класи намени со максимален дозволен процент на учество на збирот на	Б1, Б2, Б4, Д2, Д3, Д4, мах вкупен збир 49%	КП бр.11770/14 КП бр.11770/15 и КП бр.11769/3 КО Богданци КП бр.5079/6 КП бр.5079/9 и КП бр.5079/24 КО Богданци вон-град	3233	1449	2898	Според АУП / П+2	44,82	0,90	61,00	197.213,00	394.426,00

		компатибилните класи на намени во однос на основата до 49% според параметрите дадени во табелата во изводот											
2	Г.П.бр.10	Г2(лесна и незагадувачка индустрија) Г3-сервиси,Г4 стоваришта со АУП и со можност за избор на една или повеќе компатибилни класи намени со максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основата до 49%, според параметрите дадени во табелата во изводот	Б1, Б2, Б4, Д2, Д3, Д4, мах. вкупен збир 49%	КП бр.5079/27 КО Богданци-вон град	4557	3190	6380	Според АУП / П+2	70	1,40	61,00	277.977,00	555.954,00
3	Г.П.бр.11	Г2(лесна и незагадувачка индустрија) Г3-сервиси,Г4 стоваришта со АУП и со можност за избор на една или повеќе компатибилни класи	Б1, Б2, Б4, Д2, Д3, Д4, мах. вкупен збир 49%	КП бр.5079/28 КО Богданци-вон град	3977	2780	5560	Според АУП / П+2	69,90	1,40	61,00	242.597,00	485.194,00

		намени со максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основата до 49%, според параметрите дадени во табелата во изводот											
4	Г.П.бр.12	Г2(лесна и незагадувачка индустрија) Г3-сервиси,Г4 стоваришта со АУП и со можност за избор на една или повеќе компатибилни класи намени со максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основата до 49%, според параметрите дадени во табелата во изводот	Б1, Б2, Б4, Д2, Д3, Д4, мах. вкупен збир 49%	КП бр. 5079/30 и КП бр.5079/31 КО Богданци-вон град	2930	1876	3752	Според АУП / П+2	64,03	1,28	61,00	178.730,00	357.460,00

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

Сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои можат да се стекнат со сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија согласно со закон кои ги исполнуват условите дадени во објавата односно:

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 домашни и странски правни и физички 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 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 оригинал или фотокопии заверени на нотар, односно потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар).

Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за која градежна парцела се однесува истата и за подносителот на пријавата, како и кои документи се доставуваат во прилог на пријавата, потпишана дигитално;

1. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до **31.12.2022** 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, **истите банкарски гаранции освен по електронски пат треба да бидат доставени во оригинал преку архивата на Општина Богданци до Комисијата за спроведување на постапките за јавно наддавање во затворен коверт со цел на дознака: По објава бр.1/2022 и задолжителна напомена „НЕ ОТВАРАЈ“ најдоцна до 10.05.2022 година;**
2. За физичките лица уверение за државјанство;
3. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постар од шест месеци);
4. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, заверено на Нотар, односно доказ за својство овластено одговорно лице на правното лице;
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 лозинка за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање, **(за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна e-маил адреса, Општина Богданци нема обврска да прима и врши корекции на истата);**
6. Изјава дека се согласува и дека ги прифаќа условите во објавата потпишана со дигитален потпис.

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.

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 градежните парцели наведена во Табеларниот преглед изнесува **61,00 денар од метар квадратен**.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за градежните парцели е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава и изнесува 200% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела посебно.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **10.05.2022 година** електронски, преку информацискиот систем 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 12.05.2022 година, во

- 08:45 часот за градежна парцела Г.П. бр. 6
- 09:00 часот за градежна парцела Г.П. бр. 10
- 09:15 часот за градежна парцела Г.П. бр. 11
- 09:30 часот за градежна парцела Г.П. бр. 12

и истото ќе трае по 15 минути за секоја од наведените парцели.

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 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 електронското јавно наддавање.

2. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинка која ја добиле на e-mail адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.

3. Електронското јавно наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена, за секоја градежна парцела посебно.

4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Богданци со Решение бр. 09-759/1 од 30.03.2022 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 во наддавањето и истото се смета за успешно доколку има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

6.Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од **10,00 денари** за табеларниот преглед.

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15.Најповолниот понудувач во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата.

16. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврден 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.

17. 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 сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

18. Во рок од пет работни дена по доставување на доказ за извршена уплата, Градоначалникот на Општина Богданци во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

19. По склучување на договорот Општина Богданци 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.

20. 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.

21. Неисполнување на обврските од точка 19 и 20 на оваа објава по вина на купувачот претставува основ за еднострано раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот.

22. По склучување на договорот, по барање на купувачот, истиот се воведува во владение со записник од страна на тричлена Комисија формирана од градоначалникот на општината, со учество на геодетско стручно лице регистрирано како трговец поединец, овластен геодет или трговско друштво за геодетски работи, кое врз основа на геодетски елаборат ќе изврши обележување на истото. Трошоците за воведување во владение, освен трошоците за работа на Комисијата, се на товар на купувачот.

23. Со договорот купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е уредено градежно земјиште со површина до 5.000 м², односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е уредено градежно земјиште над 5.000 м² и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистички план по кој истото е отуѓено. Купувачот 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 спротно, доколку купувачот не извади 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.

24. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште, како и нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

25. Неисполнување на обврските од член 75 став (1) точка 7 од Законот за градежно земјиште, 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 договорната казна што претстваува и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето, не му се враќаат на купувачот.

26. Посебни трошоци на постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на јавно надавање се:

- трошоци за обезбедување докази за градежно земјиште предмет на јавно надавање;

- трошоци за објавување во медиуми и јавни гласила

- трошоци за увид на лице место и утврдување на фактичка состојба и за воведување во владение на градежно земјиште;

Висината на посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежно земјиште изнесува 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозноста на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари.

27. 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%.

28. 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.

29. 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.

30. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.

31. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.

32. Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела ќе важи до 31.12.2022 година за најповолните понудувачи, а за сите останати по завршување на јавното наддавање.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Богданци, www.bogdanci.gov.mk

Комисија за спроведување на постапки
за јавно надавање

- Даринка Пеева (претседател)
- Дарко Качаков (член)
- Милка Ајцева (член)