ОПШТИНА КАВАДАРЦИ
ОБЈАВА број 1/2024
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање во општина Кавадарци

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со ДУП за УЕ5, дел од Блок 5.4 „Младински“ КО Кавадарци град, Општина Кавадарци плански период 2020-2025 донесен со Одлука на Совет на Општина Кавадарци број 08-1789/4 од 15.03.2022 година, за изградба на објекти со намена на градба **–Б2 – големи трговски единици** со компатибилни класи на намена А2 (5%), А3, Б3, Б4, Б5, В2, В3, В4 (мах 40%), согласно **Табеларен преглед 1**, во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастарски парцели опфатени со градежната парцела, намена на градба, максимална висина до венец, катност, процент на изграденост, коефициент на искористеност, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, почетна цена по м2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед 1

Број на градежна парцела	Основнакласанамена	Компатибилна класа на намена	Катност	Броеви на катастарски парцели во состав на г.п.	Максимална висина до венец во м1	Површина на градежна парцела во м2	Површина за градба во м2	Бруто развиена површина за градба во м2	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост %	Почетна утврдена цена по м2 во МКД	Вкупна цена во МКД	Банкарска гаранција
5.4.17	**Б2 – големи трговски единици**	А2 (5%), А3, Б3, Б4,Б5, В2, В3, В4, (мах.40%)	П+4	КП бр.10248, КП бр.10283/14, дел од КП бр.10249/1, дел од КП бр.10247/1	20.0	3916	2472	12362	3,16	63,16%	1.800,оо	7.048.800,оо	7.048.800,оо

На ГП бр.5.4.17 во Табеларен преглед 1 има бесправно изграден објект – Судска зграда за кој Општина Кавадарци има донесено Решение за отстранување на истиот, односно ИП1 20-42 од 21.12.2023 година. Според член 46 став 11 од Законот за градежно земјиште, купувачот на градежното земјиште ќе превземе обврска со договорот за отуѓување да го отстрани објектот на свој трошок најдоцна до поднесување на барање за издавање на одобрение за градење.

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**, 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 и потпишано со дигитален потпис):

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за која градежна парцела се однесува истата и заподносителот на пријавата, како и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи) потпишана дигитално.
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела посебно е утврдена согласно табеларните прегледи дадени во оваа објава со рок на важност до **30.12.2024 година**, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја плати 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 потпишана со дигитален потпис.
   Подносителот на пријавата има обврска банкарската гаранција покрај електронската форма прикачена во системот, истата во оригинал да ја достави до Општина Кавадарци, во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со **19.08.2024 година до 16.00 часот, во архива на Општина Кавадарци.**
3. За физичките лица уверение за државјанство потпишано со дигитален потпис;
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар не постар од 6 месеци потпишано со дигитален потпис;
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, заверено на нотар, односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното лице потпишано со дигитален потпис.
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 Кавадарци нема обврска да прима и врши корекции на истата)**
7. Изјава за прифаќање на условите во објавата за секоја градежна парцела посебно заверена на нотар и потпишана со дигитален потпис.
8. Изјава со која е согласен да го купи градежното земјиште на кое постои бесправно изграден објект и се обврзува на свој трошок да го отстрани објектот согласно Решение за отстранување ИП1 20-42 од 21.12.2023 година на општина Кавадарци најдоцна до поднесување на барање за издавање на одобрение за градење.Изјавата да се даде по целосна материјална и кривична одговорност потпишана со електронски потпис и заверна на нотар.

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 имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање.

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

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во **Табеларниот преглед 1** изнесува **1.800,оо денари од метар квадратен.**

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед 1 изнесува **100%**, од вкупната почетна цена за градежна парцела и истата да се достави во оригинал во рокот определен за поднесување на пријавата заклучно со **19.08.2024 година до 16.00 часот, во архива на Општина Кавадарци**.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање за градежната парцела од Табеларен преглед 1, можат да се достават **до 19.08.2024 година, електронски на следната интернет адреса:www.gradezno-zemjiste.mk.**

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

Јавното наддавање за ГП 5.4.17 ќе започне на 21.08.2024 година, во 10:15 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 истекувањето 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 јавното наддавање.
2. На денот на одржување на електроското 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 јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицира и само еден учесник за градежната парцела, кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.
4. Електронското јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Кавадарци.
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.
6. **Наддавањето за градежната парцела од Табеларен преглед 1 се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од 180,оо денари.**
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 зајавно 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 отт́уѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за оттуѓување 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 најповолниот понудувач.
12. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач да ги уплати средствата 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,оо денари и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање во оригинал.

13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средства и не ја достави целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање во утврдениот рок, нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција ќе се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.
14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација неможе да се склучи договор, средствата не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
15. По доставувањето на доказ за извршена уплата и доставувањето на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, во рок од пет работни дена Градоначалникот на Општина Кавадарци склучува договор за оттуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Договорот се склучува во електронска форма преку информацискиот систем за градежно земјиште.
16. По склучување на договорот Општина Кавадарци во рок од еден ден електронски го доставува договорот за утврдување на данокот 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 во утврдениот рок од еден ден не го достави договорот за утврдување на данокот на промет на недвижности до Општина Кавадарци, 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 30 дена и не изврши солемнизација на договорот во рок од 30 дена, истиот еднострано ќе се раскине и 80% од вкупната сума од отуѓувањето нема да се вратат на купувачот.
19. Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот да прибави одобрение за градба на предвидените објекти согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено, за градежните парцели со површина до 5000 м2 односно во рок од 12 месеци од солемнизација на договорот за градежни парцели над 5000 м2, 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 градба 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, и е должен да доставува потврда за извршена уплата на договорната казна за секој изминат месец.
21. Неисполнување на обврските односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува основ отуѓувачот, односно закуподавачот, 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, односно давањето под долготраен закуп, не, му се враќаат на купувачот.
22. Раскинувањето 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. Обврска на купувачот за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.
24. 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 стечајна маса.
25. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистички 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 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 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 до договорот за отуѓување на градежното земјиште по пат на јавно наддавање.
27. Најповолниот понудувач (купувач) 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 наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од 3 (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 во рок од 5 работни дена од приемот на истиот.
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 Кавадарци, www.opstinakavadarci.gov.mk

Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање