ОПШТИНА СТРУГА
KOMUNA E STRUGËS
Бр./Nr. 13-2614
21.06.2022
СТРУГА STRUGË

ОПШТИНА СТРУГА/KOMUNA E STRUGËS

О Б Ј А В А БР. 01/2022

За отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање за изградба на објекти во КО Струга со намена:

- **Б2 - Големи трговски единици (Б5 и Д1 – 20% компатибилни намени)**

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронско јавно наддавање е градежно неизградено земјиште сопственост на Република Северна Македонија предвидено за изградба на објект со намена Б2- Големи трговски единици со компатибилни намени (Б5 и Д1 – 20% компатибилни намени), градежна парцела ГП бр. 3.18 сопственост на Република Северна Македонија предвидена со ДУП: Измена и дополнување на ДУП за УЕ-11 БЛОК 2, Опфат 3, 4 и 5, Општина Струга, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 08-947/10 од 15.03.2022 година, што претставува дел од КП бр. 2832/72 со површина од 16.566 м2 кој во „Геодетскиот елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички податоци“ со дел. бр. 08-22-80/3 од 16.06.2022 година изработен од „ГЕОЛИС“ Дооел Струга е означен како КП бр. 2832/80, викано место/улица „Попово Блато“, согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, број на градежна парцела, катастарската парцела која е опфатена со градежната парцела, вкупна површина на градежна парцела , намената на земјиштето (основна класа), намена на земијштето (опис), површина за градба, бруто изградена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност на земјиштето, максимално дозволена висина, катност, почетна цена по метар квадратен, вкупна почетна утврдена цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

Бр. на градежна парцела	Дел од Кп.бр.	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земјиштето (основна класа)	Намена на земјиштето (опис)	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност на земјиште	Максим. дозволена висина	Катност	Почетна/утврдена цена по метар квадратен	Вкупна почетна/утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
		М2			М2	М2	%		М		денари	денари	денари
3.18	2832/72	16566	Б2 – Големи трговски единици	Б2- Големи трговски единици – Компатибилни намен	8283	24849	50	1,50	15 м	П+2	2.000	33.132.000	33.132.000

				на Б5 и Д1-20%									

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 закон и кои ги исполнуваат 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 кои под услови на реципроцитет можат да се стекнат со 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 Централниот регистар на РСМ, 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 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 се потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач за секоја градежна парцела поединечно во кој е наведено за која градежна парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните докази (приложени во електронска форма, скенирани):

1. Пријавата 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**;

2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ од 100% од вкупната почетна/утврдена цена на градежната парцела и тоа: за **ГП бр.3.18** во износ од **33.132.000** денари со рок на важност на банкарската гаранција 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 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 задолжително се доставува и во оригинал во хартиена форма до Општина Струга – Комисија за спроведување на постапка за јавно наддавање (За Објава бр. 01/2022), во затворен плик со назнака „НЕ ОТВАРАЈ“ во рокот определен за поднесување на пријава.

3. За физички лица - Уверение за државјанство;

4. За правни лица - Доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (Тековна состојба од ЦР на РСМ не постара од еден месец од денот на пријавувањето);

5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице;

6. Изјава за прифаќање на условите од 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 наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и лозинка за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно 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.

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

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед изнесува 2.000,оо денари од метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1.Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава и изнесува 100% од вкупната почетна/утврдена цена на јавното наддавање.

2.Банкарската гаранција се враќа на подносителите на пријавата, кои не постигнале најповолна понуда, во рок од 15 дена од денот на одржување на јавното наддавање.

3. Банкарската гаранција за сериозност на понудата на јавното наддавање на најповолниот понудувач му се враќа намалена за 10% од вредноста на банкарската гаранција, но не повеќе од 15.000,оо денари, одредени за посебни трошоци на постапката за отуѓување по пат на јавно наддавање, во рок од 15 дена од денот на уплатата на вкупната сума постигната на јавното наддавање за отуѓување на градежното земјиште и достава на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање да се достават електронски до **25.07.2022 година (Понеделник)** на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**.

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

ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Јавното наддавање ќе започне на **27.07.2022 (Среда)** година и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути, како што следува:

- Во 10,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути, за отуѓување на ГП бр. 3.18 со намена Б2 – Големи трговски единици, со компатибилни намени Б5 и Д1-20%.

ПОСТАПКА

1. Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекот 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 електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страницата со корисничко име и лозинка која ја добиле на е-маил адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.

3. Учесници на јавното наддавање се подносителите на пријави кои доставиле комплетна документација и добиле корисничко име и лозинка за учество на јавното наддавање. 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.

4. Електронското јавно наддавање го следи Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање, формирана од Градоначалникот на Општина Струга.

5. Електронското јавно 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 се врши „чекорно" со зголемување на вредноста со секој чекор кој изнесува не помалку од 10% од минималната почетна цена по метар квадратен за отуѓување на градежното земјиште, односно вредноста на секој „чекор" изнесува најмалку 200,оо денари за градежната парцела наведена во Табеларниот преглед.

7. Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во ова објава, при што доколку во истекот на последните две минути од определеното времетраење на јавното надавање 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 временскиот 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 за спроведување на постапки за јавно наддавање по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.

10. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од 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 по приговорот во рок од пет работни дена.

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.

Постапката за јавно наддавање завршува по истек на рокот од три дена од денот на одржувањето на јавното наддавање, доколку не е поднесен приговор.

Постапката за јавно наддавање завршува по донесено решение од страна на Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање доколку против решението не е поднесена жалба, а доколку е поднесена жалба, постапката за јавно наддавање се смета за завршена по правосилноста на решението.

11. 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 или давање под долготраен закуп на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

12. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување или давање под долготраен закуп 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.

13. 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.

14. 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.

Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земијште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување и банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

15. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата, а врз основа на доставената документација не може 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.

16. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставувањето на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Струга во име на Република Северна Македонија склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежно земијште сопственост на Република Северна Македонија.

17. По склучувањето на договорот, Општина Струга во рок од 1 (еден) ден, електронски го доставува договорот до Сектор за финансиски прашања – Одделение за администрирање и наплата на локални приходи за утврдување на данокот на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивање на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршената 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, односно закупецот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

19. Неисполнувањето на обврските од договорот по вина на купувачот претставува основ за едностранo раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со едностранa изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општина Струга преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

20. Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено **во рок од 12 (дванаесет) месеци** од извршената солемнизација на договорот и е должен објектот да го изгради согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено **во рок согласно одредбите од Законот за градење, а согласно категоризацијата на градбата**. Во спротивно, доколку купувачот не прибави одобрение 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 наддавање за предметното земијште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земијште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земијште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

21. Неисполнувањето 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 договорната казна што претставува и основ за едностранo раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со едностранa изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општина Струга преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

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. Најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.

24. Во цената на градежното земјиште не е вклучен и надоместокот за уредување на градежно земјиште.

25. Трошоците за солемнизација на договорот кај надлежен нотар и трошоците за упис во јавните книги за правата на недвижностите кои се водат во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште, како и нотарските трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

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 недвижностите.

27. 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.

28. Посебни трошоци во постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на јавно наддавање се:

- трошоци за обезбедување на докази за градежното земјиште предмет на јавното наддавање;

- трошоци за објавување во медиумите и јавните гласила;

- трошоци за увид на лице место и утврдување на фактичка состојба и за воведување во владение на градежното земјиште.

Висината на трошоците изнесува 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари.

Ова објава ќе биде објавена и на WEБ страницата на Општина Струга: www.struga.gov.mk

ОПШТИНА СТРУГА

Комисија за отуѓување на градежно земјиште:

Претседател/Kryetar: Елвир Мусаи

Член/Anëtar: Ларгета Даути

Член/Anëtar: Шќипе Шакири

Член/Anëtar: Мукерем Јусуф