Општина Струга
Бр.13-26
26.01.2013

**ОПШТИНА СТРУГА/KOMUNA E STRUGËS**

**О Б Ј А В А БР. 01/2023**

**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:**

**А 1- ДОМУВАЊЕ ВО СТАМБЕНИ КУЌИ И**

**Д – ИНДИВИДУАЛНО ДОМУВАЊЕ**

**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 Д – индивидуално домување , и тоа:

1. Градежна парцела ГП бр. 1.06 со вкупна површина од 481 м2, формирана од:
- КП бр. 2832/55 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 42 м2;
- КП бр. 2832/33 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 361 м2 и
- КП бр. 2832/74 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 78 м2, предвидена со ДУП за УЕ-2 Измена и дополнување за дел од УЕ-2, Општина Струга, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 07-345/13 од 15.03.2002 година, согласно Извод од план бр. 10-4222/4 од 25.01.2023 година издаден од Општина Струга и „Геодетски елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички податоци“ со дел. бр. 08-22-161/3 од 25.01.2023 година изработен од „ГЕОЛИС“ Дооел Струга.

2. Градежна парцела ГП бр. 1.07 со вкупна површина од 426 м2, формирана од:
- КП бр. 2832/54 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз со површина од 126 м2 во и
- КП бр. 2832/32 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 300 м2, предвидена со ДУП за УЕ-2 Измена и дополнување за дел од УЕ-2, Општина Струга, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 07-345/13 од 15.03.2002 година, согласно Извод од план бр. 10-4222/4 од 25.01.2023 година издаден од Општина Струга и „Геодетски елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички податоци“ со дел. бр. 08-22-161/3 од 25.01.2023 година изработен од „ГЕОЛИС“ Дооел Струга.

3. Градежна парцела ГП бр. 2.03 со вкупна површина од 407 м2, формирана од:
- КП бр.2832/35 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 404 м2 и
- КП бр. 2832/64 за КО Струга, катастарска култура гз, гнз, со површина од 3 м2, предвидена со ДУП за УЕ-2 Дел од Блок 8 опфат 3, Струга, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 07-4230/7 од 14.11.2014 година, согласно Извод од план бр. 10-4222/3 од 21.10.2022 година издаден од Општина Струга и „Геодетски елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички

податоци“ со дел. бр. 08-22-149/3 од 31.10.2022 година изработен од „ГЕОЛИС“ Дооел Струга, согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на градежните парцели, катастарските парцели кои се опфатени со градежните парцели, вкупна површина на градежните парцели, 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 | Кп. Бр. | Вкупна површина на градежна парцела | Намена на земијштето (основна класа) | Намена на земијштето (компатабилна намена) | Површина за градба | Бруто развиена површина | Процент на изграденост | Коефициент на искористеност на земијште | Максим. дозволена висина | Катност | Почетна/утврдена цена по метар квадратен | Вкупна почетна/утврдена цена | Банкарска гаранција за сериозност на понудата |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $M^2$ | | | $M^2$ | $M^2$ | % | | М | | денари | денари | денари |
| 1.06 | 2832/55 2832/33 2832/74 | 481 | Д-индивидуално домување | Д-индивидуално домување | 127.50 | 446.25 | 26.48 | 0.93 | 10.50 | Н=10.50м | 61.00 | 29.341,00 | 29.341,00 |
| 1.07 | 2832/54 2832/32 | 426 | Д-индивидуално домување | Д-индивидуално домување | 122.10 | 427.35 | 28.67 | 1.00 | 10.50 | Н=10.50м | 61.00 | 25.986,00 | 25.986,00 |
| 2.03 | 2832/35 2832/64 | 407 | А1-Домување во стамбени куќи | Б1 до 30% | 166 | 665 | 40.9 | 1,64 | 10.20 | П+2+Пк | 61.00 | 24.827,00 | 24.827,00 |

## 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 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. 1.06** во износ од **29.341,оо** денари, за **ГП бр. 1.07** во износ од **25.986,оо денари**, за **ГП бр. 2.03** во износ од **24.827,оо денари** со рок на важност на банкарската гаранција до 31.12.2023 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**, потпишана дигитално** ;

**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. 01/2023 ), во затворен плик со назнака „НЕ ОТВАРАЈ“ во рокот определен за поднесување на пријава.**

**3**. За физички лица - Уверение за државјанство **потпишана дигитално**;;

**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 ) **потпишана дигитално**;

**5.** Уредно полномошно за полномошникот што го претставува физичкото или правното лице, доколку физичкото лице има полномошник или правното лице не е претставувано од одговорното лице **(потпишана дигитално)**;

**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 61,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 **27.02.2023 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 **01.03.2023 (Среда)** година и истото ќе трае 30 ( триесет ) минути, како што следува:

- Во 10,00 часот со траење од 30 ( триесет ) минути, за отуѓување на ГП бр. 1.06 со намена Д– индивидуално домување,

-Во 10,30 часот со траење од 30 ( триесет ) минути, за отуѓување на ГП бр. 1.07 со намена Д-индивидуално домување,

- Во 11,00 часот со траење од 30 ( триесет ) минути, за отуѓување на ГП бр. 2.03 со намена А1- домување во стамбени куќи со компатабилна намена Б1 до 30%.

## 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 10,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 15 (петнаесет) 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 09 ( девет ) 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 едностарно 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 едностарна 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 ( триесет ) % проценти.

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:Ерканда Баута

Erkanda Bauta

Digitally signed by Erkanda Bauta
DN: cn=Erkanda Bauta c=MK o=Makedonski Telekom ou=OPShTINA STRUGA:4026996109422
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-26 14:32+01:00

Член/Anëtar: Елвир Мусаи

Elvir Musai

Digitally signed by Elvir Musai
DN: cn=Elvir Musai gn=Elvir Musai c=United States l=US
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-26 14:45+01:00

Член/Anëtar: Ларгета Даути

LJARGETA DAUTI

Digitally signed by LJARGETA DAUTI
DN: cn=LJARGETA DAUTI gn=LJARGETA c=MK o=OPSHTINA STRUGA ou=VAT - 4026996109422
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-26 14:47+01:00

Член/Anëtar: Шќипе Шакири

Shkjipe Shakjiri

Digitally signed by Shkjipe Shakjiri
DN: cn=Shkjipe Shakjiri c=MK o=Makedonski Telekom ou=OPShTINA STRUGA:4026996109422
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-26 14:45+01:00

Член/Anëtar: Мукерем Јусуф Тоска/Mukerem Jusuf Toska

MUKEREM JUSUF

Digitally signed by MUKEREM JUSUF
DN: cn=MUKEREM JUSUF gn=MUKEREM c=MK o=OPSHTINA STRUGA ou=VAT - 4026996109422
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-26 14:46+01:00