ОПШТИНА СТРУГА
KOMUNA E STRUGËS
Бр./Nr. 10-2629/16
26.10. 20 26
СТРУГА STRUGE

ОПШТИНА СТРУГА/KOMUNA E STRUGËS

О Б Ј А В А Бр.01/2026

За отуѓување на градежно земиjште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање во КО Струга

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронско јавно наддавање е градежно неизградено земиjште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со ДУП измени и дополнувања за дел од УЕ-2 Струга 2002-2007, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 07-345/13 од 15.03.2002година и ДУП УЕ-2 дел од Блок 8 опфат 3 Струга 2012-2017, донесен со Одлука на Совет на Општина Струга бр. 07-4230/7 од 14.11.2014 година, со намена на градба **А1-Домување во куќи,** согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, број на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, вкупна површина на градежна парцела, намената на земиjштето (основна класа), намена на земиjштето (опис), површина за градење, бруто развиена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност на земиjштето, максимално дозволена висина, катност, почетна цена по метар квадратен, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

Бр. на Г.П	Бр.на Кп.	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земиjштето (основна класа)	Намена на земиjштето (опис)	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност на земиjште	Максим. дозволена висина	Катност	Почетна цена по метар квадратен	Вкупна почетна цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
		M2			M2	M2	%		M		денари	денари	денари
1.07	2832/32 и 2832/54	426	А1	А1-Домување во куќи	122.10	427.35	28,67	1.00	10,50 м	П+2+Пк	61,оо	25.986,оо	129.930,оо
2.03	2832/35 и 2832/64	407	А1	А1-Домување во куќи	166	665	40%	1.63	10,20 м	П+2+Пк	61,оо за А1 – домување во куќи и 2300 за компатабилна намена Б1- мали единици за комерцијални и деловни дејности	297.985,оо	1.489.925,оо

											(во соодност 70%:30%)		

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 територија на Република Северна Македонија согласно со закон 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 Европска Унија и на ОЕЦД, а под услови на реципроцитет да можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територија 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 државни 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 територија на Република Северна Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните домашни и странски физички и правни лица, поднесуваат пријава за учество на јавно наддавање по електронски пат на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk, при што потребната документација се доставува во скенирана копија (во PDF.) форма, во која е наведено за која градежна парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните докази (приложени во оригинал или форокопии заверени на нотар):

1.Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за подносителот на пријавата, податоци за предметното земјиште за кое се однесува истата и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи);

2.Банкарска Гаранција за сериозност на понудата во износ од 500 % од вкупната почетна цена за секоја градежната парцела утврдена соглано Табеларниот преглед поединечно и тоа: за **гп.бр.1.07** во износ од **129.930,оо денари** со рок на важност **до 28.02.2027 година, за г.п. 2.03** во износ од **1.489.925,оо денари** со рок на важност **до 28.02.2027 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(петнаесет) дена од денот на приемот на електронското 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 електронско наддавање, во затворен плик „НЕ ОТВАРАЈ„ во рокот определен за поднесување на пријава.

3.За`физички лица уверение за државјанство(не постаро од 6 месеци);

4.За`правни лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар(тековна состојба не постара од еден месец од денот на пријавувањето);

5.Изјава за прифаќање на условите во објавата, потпишана со дигитален потпис;

6.Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице за правното лице;

7.е-маил адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени крисничко име и шифра за пристап на интеренет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна е-маил адреса, Општина Струга ќе нема обврска да прима и врши корекција на истата), како и телефонски број за контакт.

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 и да учествуваат на истото.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела **1.07** наведена во табеларниот преглед изнесува **61,оо** денари по метар квадратен додека за градежната парцела **2.03** изнесува **61,оо** денари за основна намена А1 -Домување во куќи и **2300** денари за компатабилна намена Б1- Мали единици за комерцијални и деловни единици (во сооднос 70%:30%) .

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДА

1.Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена согласно Табеларен преглед даден во ова објава и изнесува 500% 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 електронско 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, 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 за учество на јавното наддавање.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното електронско наддавање да се достават електронски до **02.12.2026 година (Среда)** на следната интернет страна **www.gradezno-zemijste.mk**.

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

Јавното електронско наддавање за ГП со број **1.07** ќе се спроведува на **04.12.2026 година (Петок) ќе започне** во **10,00 часот** и истото ќе трае **(15) минути.**

Јавното електронско наддавање за ГП со број **2.03** ќе се спроведува на **04.12.2026 година (Петок) ќе започне** во **13,00 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 истекување на рокот на истите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и корисничко име и шифра за учество на електронско 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 страната со корисничко име и шифра која ја добиле на е-маил адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.

3.Учесници на јавното наддавање се подносителите напријави 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 електронско 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 **200,оо денари по метар квадратен за Г.П.1.07** и„чекорот„ изнесува **900,оо денари по метар квадратен за г.п.2.03** наведени 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 време за траење 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 метаркватратен се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена по метар квадратен, кој претставува највискока цена за отуѓување на градежно земјиште.

9.Комисијата 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 3 дена од одржаното електронско јавно наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата која одлучува по приговорот со решение. По приговор со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 дена од приемот на истиот.

Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое се одлучува по поднесениот 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 постапка 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 на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

12.Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија во рок од 30(триесет) дена од добивање на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) 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 изветување 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 електронски до Комисијата да достави доказ за извршената уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и трошоците на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата и достава на целокупната докуметација потребна за учество на јавното наддавање(во оригинал или копија заведена на нотар).

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 не ја достави документацијата потребна за учество на јавното наддавање, односно достави документација врз основа на која не може да се склучи договор, уплатените средствата за отуѓување на градежното земјиште на најповолниот понудувач 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 доставување на доказ за извршена уплата, 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 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 уплати данокот и да достави доказ за извршена уплата.

18.По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува договорот електронски во рок од **15(петнаесет) дена** да го достави кај нотар заради вршење на солемнизација.Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од **30 (триесет) дена** од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

19.Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект согласно урбанистичкиот план по кој земиштето е отуѓено **во рок од 9 (девет) месеци** од извршената солемнизација на договорот и е должен објектот да го изгради согласно урбанистичкиот план по кој земиштето е отуѓено **во рок од 10 години** од правосилноста на прибавеното одобрение за градење, согласно добиеното одобрение за градење. Во спротивно, доколку купувачот на 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 земиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот. Неисполнувањето на овие обрврски, 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 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.

20.Неисполнувањето на обврските од договорот по вина на купувачот претставуваат основ за едностарно раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот.Раскинувањето ан договорот за ради неисполнување на обрвските 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.

21.Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува да го испочитува минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистички план за предметната градежна парцела, кој не смее да биде помалку од 30%.

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

23. Во цената на градежното земиште не е вклучен и надоместокот за уредување на градежно земиште.

24. Трошоците за солемнизација на договорот кај надлежен нотар и трошоците заупис во јавните книги за правата на недвижности кои се водат во Агенција за катастар на недвижности

паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште, како и нотарските трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

25.Сопственикот на градежното земијште 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.

26. Градежното замјиште 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.

27. Посебни трошоци во постапката за отуѓување на градежно змејиште 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.

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

ОПШТИНА СТРУГА

Комисија за спроведување на постапките

за јавно наддавање

Ресул Хани – Претседател

Република Северна Македонија • Градоначалник на општина Струга • Republika e Maqedonisë së Veriut • Kryetari i Komunës Strugë