

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА БЕРОВО
Бр. 20-2006/1
26.05. 2025 год.
БЕРОВО



ОБЈАВА бр. 1/2025

ЗА ОТУЃУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА ПО ПАТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ВО ОПШТИНА БЕРОВО

за изградба на објекти со намена ГЗ - Сервиси, со компатибилна намена со класа Б1, Б2, Г2 и Г4
КО Берово, Општина Берово

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Детален Урбанистички план за зона градска зона за Мало стопанство, Усвоен со одлука бр. 07-2160/1 од 10.10.2014 година согласно Табеларниот преглед, во кој се дадени податоци за градежните парцели, за нивната намена: Сервиси, со компатибилна намена со класа, со катастарските парцели кои се опфатени во градежната парцела, максималната висина, катност, површина на градежната парцела, максимална површина за градба, максимална бруто развиена површина, процент на изграденост, почетна цена по м2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата, за учество на јавното наддавање.

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД ВО ПРИЛОГ:

Табеларен преглед со нумерички показатели на ниво на парцели во плански опфат на
ДУП за зона градска зона за Мало стопанство во Општина Берово

1

Објава за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање - 01/2025 год.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА НИВО НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА ЗА ПЛАНСКИ ОПФАТ ЗА ГРАДСКА ЗОНА ЗА МАЛО СТОПАНСТВО, ОПШТИНА БЕРОВО													
Број на КП КО Берово	Нумерација на градежна парцела	Класа на намена	Компатибилна класа на намена	Максимална висина	Катност	Површина на градежна парцела (м2)	Максимална површина за градба (м2)	Максимална бруто развиена површина (м2)	Процент на изграденост %	Потребни паркинзи места	Почетна цена по м2 (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Висина на банкарска гаранција за сериозност на понука
-дел од кп.490 -дел од кп.492/1	гп.1.1.31	ГЗ	(Б1,Б2,Г2,Г4)- 49%	12.00 м	П+2	2545м2	1263 м2	3031 м2	49.39%	/	61, 00	155.245,00	155.245,00

Изводот од ДУП за зона градска зона за Мало стопанство, за посочената градежна парцела е составен дел од оваа табела.

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 исполнуваат условите дадени во објавата, односно:

- 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.
- 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.

2

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКО 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 страната 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):

1. **Пријава од подносителот**, во која се наведени податоци за подносителот на пријавата, податоци за предметното земјиште на кое се однесува пријавата и која документација се доставува во прилог на пријавата (***истата треба да биде потпишана со дигитален потпис**);

2. **Банкарска гаранција за сериозност на понуда** во износ од 100% од вредноста на секоја градежна парцела посебно е утврден во Табеларниот преглед од оваа објава, со рок на важност до **30.03.2026 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, **банкарската гаранција освен по електронски пат треба да биде доставена во оригинал преку архивата на Општина Берово до "За Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште", во затворен коверт со цел на дознака: По Објава бр.1/2025 и задолжително напомена „Не отварај“, најдоцна до рокот определен за поднесување на пријавите заклучно со 30.06.2025 година.**

3. За физичките лица **Уверение за државјанство** (не постаро од 6 месеци);

4. За правните лица, доказ за **регистрација на правното лице од соодветен регистар** - (не постара од 6 месеци);

5. Уредно **Полномошно за полномошникот** што го претставува правното/физичкото лице, заверено на Нотар односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното;

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 – mail адреса, Општина Берово ќе нема обврска да прима и врши корекција на истата**) и

7. **Изјава** со која подносителот ги прифаќа условите од објавата (потпишана со дигитален потпис во ПДФ формат или заверена кај нотар).

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 се одобрува учество на јавното наддавање за денот на кој е закажано каде ќе учествуваат преку профилот кој го имаат креирано со корисничко име и лозинка за учество 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.

3

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

Доколку се учествува на електронското јавно наддавање на 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 за секоја градежна парцела посебно.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед за намена ГЗ-сервиси изнесува **61,00 денари од метар квадратен**.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1. Банкарска гаранција за сериозност на понуда е во износ кој за градежната парцела посебно е утврден во Табеларниот преглед од оваа објава.

2. Доставената банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач ќе биде активирана ако најповолниот понудувач не ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор и не достави до Комисијата доказ за извршената уплата на вкупната постигната цена на јавното наддавање и нема да се пристапи кон склучување на договор, а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела;

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **30.06.2025 година**, електронски на следната интернет страна www.gradezno-zemjiste.mk.

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

Јавното наддавање ќе започне на **02.07.2025 година** и истото ќе се одвива по следниот редослед:

За ГП определни со Извод од ДУП за зона градска зона за Мало стопанство:

- Електронското наддавање за ГП 1.1.31, ќе започне на **02.07.2025 год**, во **08.30 часот** и ќе трае **15 минути**;

4

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 шифра за учество на електронско јавно надавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното надавање.
2. На денот на одржување на електронското јавно надавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата (која ја добиле при креирањето на профилот во системот на градежно земјиште) што ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното надавање.
3. Електронското јавно надавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното надавање, кој ги исполнува условите дадени во објавата за јавно надавање, за секоја градежна парцела посебно.
4. Електронското јавно надавање го следи Комисија, формирана од страна на Градоначалникот на Општина Берово.
5. Електронското јавно надавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на надавање од страна на учесниците.
6. Надавањето се врши „чекорно“ со зголемување на вредноста во секој „чекор“ **не помалку од 10,00 денари** за градежните парцели наведени во табелата.
7. Електронското јавно надавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во оваа 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 надавање се продолжува за уште две минути, а ќе заврши кога за период од следните две минути, нема нова дадена понуда. Јавното надавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
8. Учесникот на јавното надавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
9. Комисијата по завршувањето на јавното надавање изготвува записник за спроведено јавно надавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното надавање.
10. По завршувањето на постапката за јавно надавање, 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 во сопственост на Република Северна Македонија. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на Договорот во рок од 30 дена од добивањето на барањето. Доколку во овој рок, Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави Мислење, истото 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 најповолен понудувач.
12. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена, од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена на надавањето и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата.

13. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата и не ја достави целокупната документација од учеството на јавното надавање во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување и ќе биде активирана банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач, а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно надавање за предметната градежна парцела.
 14. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното надавање во утврдениот рок, а врз основа на доставената целокупна документација од учеството на јавното надавање не може да се склучи договор, нема да се пристапи кон склучување на Договор и ќе биде активирана банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач.
 15. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното надавање, Градоначалникот на Општина Берово во име на Република Северна Македонија склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
 16. Висината на посебните трошоци во постапката за отуѓување на градежно земјиште изнесуваат 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата.
 17. По склучување на Договорот, Општина Берово во рок од 1 (еден) ден, електронски го доставува договорот до Одделението за финансиски прашања при Општина Берово за утврдување на данокот на промет на недвижноста. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на Решението за утврдување на данок на промет на недвижноста, да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата до Општина Берово.
 18. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижноста, Купувачот во рок од 30 (триесет) дена договорот со документацијата електронски го доставува до Нотар за солемизација на истиот. Купувачот е должен Солемизацијата на договорот да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај Нотар.
 19. Во случај на раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот, (неисполнување на обврските за склучување на договорот, неплаќање на данокот на промет, или недоставување на договорот на солемизација на Нотар, или незавршување на солемизацијата во утврдените пропишани рокови), 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот, а раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот.
 20. Со Договорот купувачот се обврзува да во рок од 9 месеци од извршената солемизација на договорот, да обезбеди одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, за градежните парцели со површина до 5000 м2, односно во рок од 12 месеци од извршената солемизација на договорот за градежните објекти над 5000 м2, и да го изгради објектот согласно урбанистичкиот план по кој е отуѓено земјиштето, во рок согласно одредбите од Законот за градење а согласно категоризацијата за градба.
- Доколку купувачот не обезбеди Одобрение за градење во определениот рок или објектот не се изгради во определениот рок по вина на купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна за непочитување на роковите 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.

21. Неисполнување на обврските во однос на плаќањето на договорната казна 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 претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80 % од вкупната сума на отуѓувањето од договорот не му се враќаат на купувачот.

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

23. Минималниот процент кој треба да биде изграден, не смее да биде помал од 30 % од вкупната развиена површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела по која се гради објектот.

24. 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 во Агенцијата за катастар на недвижности. Исклучок од ова е доколку сопственик 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 од договорот за отуѓување на градежно земјиште по пат на јавно наддавање.

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

Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот на промет и да достави доказ за извршена уплата.

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

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

Купувачот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци и во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

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

29. Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое се одлучува по поднесен приговор, учесниците имаат право да поднесат жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управната постапка, постапка од работен однос и инспекциски надзор во втор степен.

30. Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за градежната парцела ќе важи до 30.03.2026 година за најповолниот понудувач, а за сите останати по завршување на јавното наддавање.

7

29. Градежното земјиште кое е сопственост на Република Северна Македонија и кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.

*Оваа објава ќе биде објавена и на интернет страницата на Општина Берово, www.berovo.gov.mk

Бр.20-2006/1
26.05.2025 година
Берово

Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање
Претседател
Мишо Догазански

