Комисијата за спроведување на постапка задавање во закуп на недвижни и движни ствари сопственост на Општина Берово, врз основа на член 4, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 39, и член 67 од Законот за користење и располагање со стварите на во државна сопственост и стварите во општинска сопственост (Службен весник на Република Македонија бр. 78/15, 106/15, 153/15,190/16, 21/18 и Службен весник на Република Северна Македонија бр. 101/19, 275/19, 122/21 и 193/25) и Одлуките на Советот на Општина Берово за давање согласност за давање под закуп на деловни простории сопственост на Општина Берово, објавува давање на недвижни ствари во закуп со електронско јавно наддавање, сопственост на Општина Берово согласно табеларниот преглед:

ОПШТИНА БЕРОВО
ОБЈАВА бр.01/2026
за давање на недвижни ствари во закуп
со електронско јавно наддавање
(прва објава)

1.ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е давање во закуп на недвижни ствари –деловни простории кои се наоѓаат во градското подрачје во Општина Берово, катастарски парцели – КП бр. 2091 дел 0 и КП бр. 2553 дел 2 КО Берово, сопственост на Општина Берово (Имотен лист 8722, КО Берово), согласно Одлуките за давање под закуп на недвижни ствари во сопственост на Општина Берово бр.09-4628/1, бр.09-4629/1, бр.09-4630/1, бр.09-4632/1 и бр.09-4633/1 од 25.12.2025 година и Извештаите за проценка на пазарната вредност на недвижен имот кој е предмет на јавното наддавање од овластен проценител со број: 02-203/2, 02-203/3, 02-203/5, 02-203/6 и 02-203/7.

2.ПОДАТОЦИ ЗА НЕДВИЖНИТЕ СТВАРИ-ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИИ КОИ СЕ ДАВААТ ВО ЗАКУП

Предмет на електронското јавно наддавање во закуп се следните недвижни ствари - деловни простории:

	Недвижна ствар - деловни простории								
Ред. број	**Адреса на објектот**	**Деловен простор**	**КО КП број**	**Површина на просторија м[2]**	**Вкупна вредност на деловниот простор во денари[1]**	**Почетна месечна закупнина во денари[2]**	**Банкарска гаранција во износ од 2% од вредноста на недвижата ствар**	**Час/почеток**	**Период на закуп**
1.	“Маршал Тито” бр.107 во Берово	***Просторија во објект Дом на Култура во Берово*** - Број на зграда 1, Намена В3-6, Влез 2 ПР бр.1, ДП Внатрешна површина 15м[2],	КП 2553/2 КО Берово ИЛ 8722	15 м[2]	775.146,00 денари	3.876,00 денари	15.503,00 денари	10:00	4 години
2.	“Маршал Тито” бр.107 во Берово	***Просторија во објект Дом на Култура во Берово*** - Број на зграда 1, Намена В3-6, Влез 1 ПР бр.1, ДП Внатрешна површина 151 м[2] од 197 м[2]	КП 2553/2 КО Берово ИЛ 8722	151 м[2]	8.707.355,00 денари	43.537,00 денари	174.147,00 денари	10:30	4 години
3.	ул.“Маршал Тито” Берово	***Просторија во објект Бизнис Инкубатор*** - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 1), Внатрешна површина 24 м[2] од 138 м[2]	КП 2091 КО Берово ИЛ 8722	24 м[2]	549.503,00 денари	2.748,00 денари	10.990,00 денари	11:00	4 години
4.	ул.“Маршал Тито” Берово	***Просторија во објект Бизнис Инкубатор*** - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 5), Внатрешна површина 25 м[2] од 138 м[2]	КП 2091 КО Берово ИЛ 8722	25 м[2]	568.506,00 денари	2.843,00 денари	11.370,00 денари	11:30	4 години
5.	ул.“Маршал Тито” Берово	***Просторија во објект Бизнис Инкубатор*** - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 6), Внатрешна површина 20 м[2] од 138 м[2]	КП 2091 КО Берово ИЛ 8722	20 м[2]	473.243,00 денари	2.366,00 денари	9.465,00 денари	12:00	4 години

[1] Согласно Извештаите за проценка на пазарната вредност на недвижниот имот од овластениот проценител.
[2] Висината на вкупната почетна цена на месечна закупнина изнесува 0,5% од проценетата вкупна вредност на недвижната ствар-деловна просторија.

Увид во урбанистичко планска документација, увид на лице место и увид во сликовен приказ може да се изврши во административни просториии на Општина Берово секој работен ден (од понеделник до петок) од 07.30 часот до 15.30 часот.

Недвижните ствари кои се предмет на оваа објава се издаваат во закуп за период од 4 (четири) години

3.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 право на сопственост на недвижни ствари во земјата согласно со закон и кои ги исполнуваат условите дадени во објавата.
Заинтересираните лица можат да учествуваат за закуп на еден или повеке објекти, со поднесување на Пријава за учество поединечно за секој објект

4.УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните правни и физички лица поднесуваат Пријава за учество на јавното наддавање[3].
Пријавата за учество на јавното наддавање се поднесува електронски преку информацискиот систем за јавно наддавање www.e-stvari.mk и треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во објавата за електронско јавно наддавање и тоа:

4.1. Доказ за идентитет:

- Важечка лична карта или патна исправа *(за физички лица);*
- Документи-тековна состојба од централниот регистар не постар од 6 месеци од денот утврден како краен рок за поднесување на пријавите за учество *(за домашни правни лица);*
- Документ за регистрација на правното лице од соодветен регистар во државата од која доаѓа не постар од 6 месеци од денот утврден како краен рок за поднесување на пријавите за учество *(само за странски правни лица).*

4.2. Е-маил адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапка на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничкото име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање.
4.3. Изјава за прифаќање на условите што се дадени во објавата[4]. **(заверена кај нотар)**
4.4. Изјава за давање согласност за користење и обработка на личните податоци на понудувачот и одговорното лице на понудувачот[5]. **(заверена кај нотар)**

---

[3] Формуларот за пријавата за учество на јавното наддавање може да се подигне директно од архивата на Општина Берово или да се симне од јавната објава објавена на системот за јавно наддавање www.e-stvari.mk
[4] Формуларот за изјавата за прифаќање на условите од објавата може да се подигне директно од архивата на Општина Берово или да се симне од јавната објава објавена на системот за јавно наддавање www.e-stvari.mk
[5] Формуларот за изјавата за давање согласност за користење и обработка на личните податоци на понудувачот и одговорното лице на понудувачот може да се подигне директно од архивата на општина Берово или да се симне од јавната објава објавена на системот за јавно наддавање www.e-stvari.mk

4.5. Банкарска гаранција за сериозност на понудата во висина од 2% од проценетата вредност на недвижната ствар за која се поднесува пријава за учество на јавното наддавање, покрај електронски пат во оригинална скенирана верзија, банкарската гаранција за сериозност на понудата треба задолжително да ја достави и во писмена форма во оригинал по пошта или лично во архивата на Општина Берово на адреса: Општина Берово, ул."Димитар Влахов" бр.10, 2230 Берово, со ознака: До Комисија за спроведување на постапка за продажба и давање во закуп на недвижни ствари, постапката за продажба на движни ствари во сопственост на Општина Берово.
Недоставувањето на банкарската гаранција во писмена оригинална форма на наведената адреса ја прави пријавата неприфатлива и истата ќе биде одбиена, односно понудувачот нема да учествува на електронското јавно наддавање.
За да може да поднесе пријава за учество заедно со бараните документи утврдени со објавата, секое физичко и правно лице треба претходно да регистрира свој профил на страната www.e-stvari.мк.
Доколку понудувачот веќе учествувал во постапките по претходни објави и електронски јавни наддавања спроведени преку системот www.e-stvari.mk, за него важат претходно автоматски доделените корисничко име и лозинка, заради негово учество во претходните постапки.
Пријавата за учество со бараните докази за исполнување на условите од објавата се поднесуваат електронски преку системот www.e-stvari.мк скенирани во оригинална форма *(препорачливо во pdf формат)*, освен банкарската гаранција за сериозност на понудата која освен електронски задолжително се доставува и оригинал во писмена форма.
Комисијата по приемот на пријавите утврдува дали се доставени во определениот рок и дали се комплетирани согласно со условите во објавата по што ги известува подносителите на пријавите по електронски пат, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им се доставува известување со образложение дека нема да учествуваат на јавното наддавање.

5.РОК НА ТРАЕЊЕ НА ОБЈАВАТА

Оваа објава трае 15 (петнаесет) календарски денови и почнува да тече од денот на објавување и тоа од 09.02.2026 година и ќе трае заклучно со 23.02.2026 година до 10:00 часот.

6.РОК ЗА ДОСТАВУВАЊЕ НА ПРИЈАВИТЕ

Во согласност со член 25 став 2 и став 3 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост ("Службен весник на РМ" бр.78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18, и Службен весник на РСМ бр. 101/19, 275/19, 122/21 и 193/25), Комисијата за спроведување на постапка за продажба и давање во закуп на недвижни ствари, постапката за продажба на движни ствари во сопственост на Општина Берово, определува рок за поднесување на пријави кој не е пократок од 10 календарски дена ниту подолг од 30 календарски дена, сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријавите и тоа:

Крајниот рок за поднесување на пријави за учество на електронското јавно наддавање е заклучно со **23.02.2026 година до 10:00 часот**

Јавното електронско наддавање ќе се одржи на следната интернет страница www.e-stvari.mk

1. **Јавното електронско наддавање за Позиција број 1 - Просторија во објект Дом на Култура во Берово - Број на зграда 1, Намена В3-6, Влез 2 ПР бр.1, ДП, Внатрешна површина 15м2, ќе се одржи на ден 26.02.2026 година и ќе започне во 10:00 часот.**
2. **Јавното електронско наддавање за Позиција број 2 - Просторија во објект Дом на Култура во Берово - Број на зграда 1, Намена В3-6, Влез 1 ПР бр.1, ДП Внатрешна површина 151 м2 од 197 м2, ќе се одржи на ден 26.02.2026 година и ќе започне во 10:30 часот.**

3. **Јавното електронско наддавање за Позиција број 3 - <u>Просторија во објект Бизнис Инкубатор - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 1), Внатрешна површина 24 м2 од 138 м2</u>, ќе се одржи на ден 26.02.2026 година и ќе започне во 11:00 часот.**
4. **Јавното електронско наддавање за Позиција број 4 - <u>Просторија во објект Бизнис Инкубатор - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 5), Внатрешна површина 25 м2 од 138 м2,</u> ќе се одржи на ден 26.02.2026 година и ќе започне во 11:30 часот.**
5. **<u>Јавното електронско наддавање за Позиција број 5 - Просторија во објект Бизнис Инкубатор - Број на зграда 1, Намена Б4, Влез 1 кат 1 ДП (една просторија - број 6), Внатрешна површина 20 м2 од 138 м2</u>, ќе се одржи на ден 26.02.2026 година и ќе започне во 12:00 часот.**

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање со комплетната документација согласно условите од оваа објава се доставуваат во електронска форма најдоцна до **23.02.2026** година до **10:00** часот на интернет страницата www.e-stvari.mk.

Понудувачите се лично одговорни за уредно и навремено поднесување на пријавите до крајниот рок за поднесување на пријави. Секоја пријава која е поднесена по истекот на крајниот рок за поднесување на пријави ќе се смета како задоцнета и ќе биде одбиена, односно нема да биде предмет на понатамошно разгледување и понудувачот нема да може да учествува во постапката.

<u>7.БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДАТА</u>

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на електронското јавно наддавање за недвижноста предмет на закуп изнесува 2% од проценетата вредност на недвижната ствар и износот е утврден во табеларниот преглед даден во оваа објава.

Банкарската гаранција се доставува **<u>задолжително</u>** за секој објект кој е предмет на закуп.

Времетраење на банкарската гаранција: Банкарската гаранција треба да биде со времетраење од најмалку 60 дена сметано од крајниот рок за поднесување на пријави. Во случај на прекин/мирување на постапката, Општина Берово може да побара од понудувачот во определен рок да ја продолжи важноста на банкарската гаранција. Доколку понудувачот не ја продолжи важноста на банкарската гаранција неговата понуда/пријава ќе биде отфрлена како неприфатлива и несериозна, без разлика во која фаза на постапката се наоѓа понудувачот како учесник во постапката. Банкарската гаранција треба да биде издадена во македонска валута од банка која што работи и врши банкарски активности во земјата.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе се наплати доколку:

- избраниот најповолен понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор не ја уплати понудената последна цена на електронското јавно наддавање,

-избраниот најповолен понудувач нема да го склучи договорот за закуп,

-избраниот најповолен понудувач одбие или не достави нова банкарска гаранција со која го продолжува времетраењето на претходната гаранција доставена од понудувачот во постапката.

Во случај на наплата на банкарската гаранција понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните недвижни ствари.

Секоја пријава/понуда што не содржи гаранција за сериозност на понудата или содржи гаранција за сериозност на понудата која не е во согласност со условите во објавата, ќе биде отфрлена и нема да учествува на електронското јавно наддавање.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на јавното наддавање се враќа на подносителот на пријавата во рок од 15 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во рок од 15 дена од денот на уплатата на месечната закупнина постигната на јавното наддавање за еден месец однапред.

8.НАЧИН И ПОСТАПКА ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Јавното наддавање започнува со објавување на вкупната почетна цена на месечната закупнина и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.
Јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја прифати почетната цена.
Во првите пет минути од јавното наддавање учесниците можат да ја прифатат, односно зголемуваат цената на месечната закупнина. Јавното наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во објавата, при што доколку во истекот на последните две минути од определеното време за траење на јавното наддавање 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 временски интервал од две минути има нова понуда.
Доколку во првите пет минути од јавното наддавање не е прифатена понудата, односно не е дадена повисока понуда од учесникот на јавното наддавање, вредноста на недвижната ствар се намалува за 2 % од проценетата вредност по што учесниците на јавното наддавање повторно ќе имаат можност да ја прифатат односно зголемуваат цената на месечната закупнина без притоа да се ограничува минималниот чекор на зголемување. Доколку во истекот на последните две минути од вторите пет минути од јавното наддавање од страна на учесниците е прифатена понудата, односно дадена е повисока 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 дадено нова понуда.
Доколку во времетраење од 5 минути повторно нема понуда, вредноста на недвижната ствар повторно се намалува за 2 % од првичната проценета вредност.
Намалувањето на вредноста на недвижната ствар во текот на наддавањето може да биде најмногу до 30 % од проценетата вредност без разлика колку понудувачи се јавиле на јавното наддавање.
Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање
За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена на закупнина која претставува највисока цена за месечната закупнина на недвижната ствар.
Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од приемот на писменото известување за избор е должен да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена за месечната закупнина за деловниот простор на сметка на Општина Берово, а доколку не ги уплати во овој рок нема да се пристапи кон склучување на договорот, банкарската гаранција ќе биде активирана, а понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните недвижни ствари.
По завршувањето на постапката за јавно наддавање, со најповолниот понудувач, во рок од 15 (петнаесет) работни дена по извршената уплата на цената за месечната закупнина на недвижните ствари, Градоначалникот на Општина Берово, склучува договор за закуп на недвижната ствар во писмена форма согласно одредбите од Законот за облигациони односи кој особено треба да ги содржи основните елементи: страни на договорот,

предмет на договорот, податоци за недвижната ствар која е предмет на закуп, обврска на понудувачот за плаќање на нотарските трошоци, обврска за плаќање на закупнина, права и обврски на договорните страни и сл. По склучување на договорот понудувачот, а подоцна во својство на закупец по склучениот договор во рок од 30 дена истиот го доставува кај Нотар заради вршење на солемнизација. Обврската за трошоци за солемнизација на Договорот паѓа на товар на закупопримачот.
Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор е должен да ги уплати средства на Трезорска сметка 100000000063095, уплатна сметка **840-102-06553**, приходна шифра **723914**, банка на примачот **НБРМ**, во согласност со постигнатата крајна цена за месечната закупнина а доколку не ги уплати во овој рок нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција ќе биде активирана, а понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните ствари.

Учесниците имаат право на приговор само по однос на постапката за јавното електронско наддавање, во рок од 3 (три) дена од одржувањето на јавното наддавање до Комисијата која одлучува по приговорот со решение во рок од 5 (пет) дена од приемот на приговорот.
Против решението донесено од Комисијата, може да се изјави жалба до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.
Детални информации поврзани за постапката и предметот на закуп можат да се добијат кај членовите на Комисијата за спроведување на постапка за продажба и давање во закуп на недвижни ствари, постапка за продажба на движни ствари во сопственост на Општина Берово на телефон: 033/471-057.

Општина Берово
Комисија за спроведување на постапка
за продажба и давање во закуп на недвижни
ствари, постапка за продажба на движни ствари
во сопственост на Општина Берово

Претседател,
1. с.р.Звонко Пекевски

Членови,
2. с.р.Мишо Догазански

3. с.рМаја Милошовска