

ОПШТИНА ДЕБАР
ОБЈАВА БРОЈ 10-224/1 -2025
ЗА ОТУГУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА ПО ПАТ НА
ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ЗА ОБЈЕКТИ СО НАМЕНА

1. Б - КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ, (Б1- МАЛИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ, Б2 - ГОЛЕМИ ТРГОВСКИ ЕДИНИЦИ, Б3 - ГОЛЕМИ УГОСТИТЕЛСКИ ЕДИНИЦИ, Б4 - ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИИ, Б5 - ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ и Б6 - ГРАДБИ ЗА СОБИРИ)

Согласно Детален урбанистички план дел од Урбан Блок – 25 Зона со специјална намена касарна- „Лиман Каба,, донесен со одлука бр.07-218/5 од 09.03.2010 година .

2. А1-домување во станбени куќи (со компатибилни класи на намена – Б1 -мах.40%)

Согласно Детален урбанистички план за дел од Блок 12 (со плански период 2022-2027) Одлука бр. 08-859/11 од 16.08.2023, објавен во Службен Гласник на Општина Дебар бр. 28/ 2023 год.

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со:

1. Детален урбанистички план дел од Урбан Блок – 25 Зона со специјална намена касарна- „Лиман Каба,, донесен со одлука бр.07-218/5 од 09.03.2010 година, со намена за изградба на Комерцијални и деловни намени со карактеристики согласно табеларен преглед бр.1.

ТАБЕЛА бр.1

Р. Бр.	Бр. на ГП и намена	Број на КП сите КО ДЕБАР-3	Мак. Висина до венец (м)	Повр-шина на ГП (м ²)	Повр-шина за градење (м ²)	Про-цент на изгра-деност (%)	Коеф. на искори-стеност	Поче-тна цена по (м ²) (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понуда
1	25.3 Б	9208/8	8.50	4354	2610	60	1.0	1.100,00	4.789.400,00	9.578.800,00
2	25.14 Б	9208/5	8.50	4091	2455	60	1.0	1.100,00	4.500.100,00	9.000.200,00
3	25.15 Б	9208/3	8.50	3257	1952	60	1.0	1.100,00	3.582.700,00	7.165.400,00

1. Детален урбанистички план за дел од Блок 12 (со плански период 2022-2027) Одлука бр. 08-859/11 од 16.08.2023, објавен во Службен Гласник на Општина Дебар бр. 28/ 2023 год. ., со намена за изградба на А1-домување во станбени куќи со карактеристики согласно табеларен преглед бр.2.

ТАБЕЛА бр.2

Р. Бр.	Бр. на ГП и намена	Број на КП сите КО ДЕБАР-1	Мак. Висина до венец (м)	Повр-шина на ГП (м ²)	Повр-шина за градење (м ²)	Про-цент на изгра-деност (%)	Коеф. на искори-стеност	Поче-тна цена по (м ²) (денари)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понуда
1	12.03 А1	5546/10	8.50	552	155	28,01	0,84	61,00	33.672 00	67.344,00
2	12.01 А1	5546/11	8.50	554	165	29,80	0,89	61,00	33.794 00	67.588,00
3	12.02 А1	5546/12	8.50	552	165	29,90	0,90	6100	33.672 00	67.344,00
4	12.08 А1	5546/13	8.50	552	165	29,90	0,90	61,00	33.672 00	67.344,00

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 територија на Република Северна Македонија согласно со закон а кои ги исполнуваат условите дадени во објавата и тоа:

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 реципрцитет 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 држави членки на европската унија и на ОЕЦД, како и странски правни лица резиденти на држави

кои не се членки на европска унија и на ОЕЦД, а кои под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територија на Република Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните 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 го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач за секоја градежна парцела поединечно, во која е наведено за која парцела се однесува пријавата и кои документи се составен дел од пријавата комплетирана со следните докази, приложени во електронска форма, при што потребната документација се доставува во скенирана копија во PDF или фотографија од документот во jpg или jpeg форма, 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 оригинал или фотокопии заверени 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 потпишана дигитално. Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;

2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата која е утврдена согласно табеларниот преглед даден во оваа објава на понудата во износ од 200% од вкупната почетна цена на градежното земјиште со рок на важност до 31.07.2025г., 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 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач (да се наведе број на оглас и број на градежна парцела во цел на гаранција);

3. За физичките лица уверение за државјанство;

4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар;

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

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 15.000,00 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.

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 e-mail адреса, Општина Дебар нема обврска да прима и врши корекции на истата);

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

Комисијата по истекување на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетирани и поднесени во согласност со условите од објавата.

Доколку се учествува на електронското јавно наддавање на повеќе од една градежна парцела, доволно е во оригинал или фотокопии заверено на нотар да се достави погоре наведената документација во прилог на една пријава, а во останатите може да се достават и фотокопии.

Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста 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 доставува корисничко име и лозинка за учество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наддавање.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведена во Табеларниот преглед бр.1 изнесува 1.100,00 денари од метар квадратен за ГП бр.25.3; ГП бр.25.14 и ГП бр.25.15 додека Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведена во Табеларниот преглед бр.2 изнесува 61,00 денари од метар квадратен за ГП бр.12.01; ГП бр.12.02; ГП бр.12.03 и ГП бр.12.08.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1. Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларен преглед даден во оваа објава и изнесува 200% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела посебно.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават од 02.05.2025 год. до 01.06.2025 год. (30 дена), електронски, преку информацискиот систем 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;

На ден 04.06.2025 година и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути како што следува;

Во 9,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 25.3,
Во 10,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 25.14
Во 11,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 25.15.

На ден 04.06.2025 година и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути како што следува;

Во 12,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 12.01.
Во 13,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 12.02.
Во 14,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 12.03.
Во 15,00 часот со траење од 15 (петнаесет) минути за ГП со број 12.08.

ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста 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 доставува и корисничко име и шифра 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 страната со корисничко име и шифра која ја добиле на e-mail 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 нададе почетната цена.

4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Дебар.

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 110,00 денари за градежните парцели наведени во Табела бр. 1.

7. 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 10,00 денари за градежните парцели наведени во Табела бр. 2.

8. Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во објавата, при што доколку во истекот на последните две минути 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.

9. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.

10. 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.

11. 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.

12. 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, постапка од работен однос и инспекциски надзор 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 земјиште 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.

17. 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.

18. 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 Дебар во име на Република Северна Македонија склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

19. По склучувањето на договорот, Општина Дебар 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 извршена уплата.

20. 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 закупацот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

21. Неисполнувањето на обврските од договорот по вина на купувачот претставува основ за еднострано 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 еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општина Дебар преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

22. 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 9 (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 земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање на предметното земјиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

23. 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 извршеност на договорот, односно да побара наплата на договорната казна што претставува и основ за еднострано 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 еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на Општина Дебар преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

24. 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.

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

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

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Дебар. www.dibra.gov.mk

ОПШТИНА ДЕБАР
Комисија за спроведување на
постапките за јавно наддавање

10-224/1 од 23.04.2025 г.