Darko Jangelov

Digitally signed by Darko Jangelov
Date: 2025.11.17 12:31:52 +01'00'

Република Северна Македонија
ОПШТИНА ВИНИЦА
Управни и административни органи
Бр 22-1041
17 11 2025 год
ВИНИЦА

ОПШТИНА ВИНИЦА
ОБЈАВА бр.3/2025
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање во Општина Виница

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со: **Детален урбанистички план за град Виница блок 8 Дел 1 и 2** донесен со Одлука на Совет на општина Виница број.09-575 од 27.05.2025 година **за ГП бр. 8.1.119 и ГП бр.8.1.3** согласно Табеларниот преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, број на катастарските парцели опфатени со градежната парцела, намена на градба, катност, вкупна површина на градежната парцела, површина за градење, процент на изграденост, коефициент на искористеност, бруто изградена површина, почетна цена по м2, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

д. бр.	Број на град. парц.	Намена на градежна парцела	Бр. на катаст. парц.	Површ на град. парц. (м2)	Површ. на градба (м2)	Проц. на изград. (%)	Коеф. на искор ист.	Бруто разв. повр.за градба. (м2)	Макс. височи на (м)	Почет. цена по м2 (ден ар)	Вкупна Почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
1.	**Г.П бр.8.1.3**	**Основна – А2- домување во станбени згради**	**КО Виница КП 8075/5;**	**2321.68**	**629.74**	**27.12**	**1,79**	**4156.34**	**27,8 П+4 / П+8**	**1.040 ,00**	**2.414.547,00**	**2.414.547,00**
2.	**Г.П бр.8.1.119**	**Основна – А2- домување во станбени згради**	**КО Виница КП 8239/8;**	**1613,15**	**487.57**	**30,22**	**1,81**	**2925.42**	**19,10 П+5**	**1040, 00**	**1.677.676,00**	**1.677.676,00**

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

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 под услови на реципроцитет можат да стекнат 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 Централен регистер 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.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање (по електонски пат на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk), за секоја градежна парцела поединечно, комплетирана со следните докази (приложени 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 составни документи на истата;

2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата изнесува од **100%** од вкупната почетна цена на градежното земјиште за сите градежни парцели . Банкарската гаранција за сериозност на понудата да биде со рок на важност до **31.07.2027** година, со која понудувачот гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена од електронското јавно наддавање во рок од 15 дена (петнаесет дена) од приемот на писменото известување за избор. Подносителот на пријавата има обврска за доставување на банкарската гаранција во оригинал до Општина Виница во рокот определен за поднесување на пријава (заклучно со 22.12.2025 година до 15,30 часот во Архивата на Општина Виница, во затворен плик со назнака "НЕ ОТВАРАЈ" **за "Електронско јавно наддавање - Објава 3/2025**" без никакви други обележја, а за која ГП се однесува банкарската гаранција да биде назначено внатре во пликот.

3. За физичките лица уверение за државјанство (не постаро од 6 (шест) месеци);

4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (не постаро од 6 (шест) месеци);

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

6. Изјава со која подносителот ги прифаќа условите предвидени во објавата заверена кај нотар.

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 шифра за пристап на интернет

страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање. (За подносителите на пријави кои ќе достават погрешна е-маил адреса, Општина Виница нема обврска да прима и врши корекции на истата)

Електронските пријави кои не се комплетирани со овие докази нема да учествуваат на електронското јавно наддавање за што подносителите на некомплетни пријави ќе бидат електронски известени.

Во електронската пријава се наведуваат податоците за градежната парцела за која се пријавува кандидатот, податоци за подносителот на пријавата и податоци за банкарската гаранција за сериозност на понудата.

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.

Доколку учесникот се пријавува за 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.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели е наведена во Табеларниот преглед, и изнесува 1.040,00 денар по метар квадратен за сите градежни парцели.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДАТА

Банкарска гаранција за сериозност на понудата изнесува од **100%** од вкупната почетна цена на градежното земјиште за сите градежни парцели. Банкарската гаранција за сериозност на понудата да биде со рок на важност до **31.07.2027** година, со која понудувачот гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена од електронското јавно наддавање во рок од 15 дена (петнаесет дена) од приемот на писменото известување за избор. Подносителот на пријавата има обврска за доставување на банкарската гаранција во оригинал до Општина Виница во рокот определен за поднесување на пријава (заклучно со 22.12.2025 година до 15,30 часот во Архивата на Општина Виница, во затворен плик со назнака "НЕ ОТВАРАЈ" **за "Електронско јавно наддавање - Објава 3/2025**" без никакви други обележја, а за која ГП се однесува банкарската гаранција да биде назначено внатре во пликот.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање за градежните парцели од табеларниот преглед можат да се достават до **22.12.2025 година** електронски на следната интернет адреса **www.gradezno-zemjiste.mk**

Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**

1.Јавното наддавање за Г.П бр.8.1.3 ќе започне на ден 24.12.2025 година во 09:00 часот и ќе трае 15 (петнаесет) минути.

2.Јавното наддавање за Г.П бр.8.1.119 ќе започне на ден 24.12.2025 година во 09:30 часот и ќе трае 15 (петнаесет) минути.

ПОСТАПКА

1.Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекот на рокот за поднесување на пријавите, 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.Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат валиден електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на истото.

3.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.

4.Јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.

5.Електронското јавно наддавање го следи Комисија формирана од Градоначалникот на Општина Виница.

6.Јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето кое е предмет на објавата по метар квадратен а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците на наддавањето

7.Наддавањето се врши „чекорно“ и висината на минималниот чекор на зголемување на вредноста по метар квадратен на градежното земјиште изнесува 10% од минималната почетна цена по метар квадратен за отуѓување на градежно земјиште, но не помалку од 10 денари.

8.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

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

10.Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.

11.Комисијата е должна во рок од 3 (три) работни дена по завршување на постапката за јавно наддавање да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на Нацрт-Текстот на Договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на РСМ. Државното правобранителство на РСМ е должно да достави Мислење по однос на Нацрт-Текстот на Договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на РСМ во рок

од 30 (триесет) дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рокот од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на РСМ не достави мислење, ќе се смета за позитивно.

12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, комисијата во рок од 3 (три) работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач

13.Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на известување за избор на најповолен понудувач да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и трошоците на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари. Најповолниот понудувач е должен до Комисијата да достави доказ за извршена уплата и целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање (во оригинал или копија заверена на нотар)

14.Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, а не ја достави целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, односно достави документација врз основа на која не може да се склучи договор, средствата од точка 13 не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор

15.Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно со постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок и не достави до Комисијата за спроведување на постапката за јавно наддавање доказ за извршена уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање ќе се смета дека градежното земјиште не е оттуѓено, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор, и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

16.Договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија се склучува во електронска форма преку информацискиот систем.

17.Договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во име на Република Северна Македонија го склучува Градоначалникот на Општина Виница во рок од 5 (пет) работни денови по доставување на доказ за извршена уплата.

18.По склучување на Договорот Општина Виница во рок од еден ден, електронски го доставува Договорот до одделение за администрирање на даноци и такси за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 (триесет) дена Договорот електронски го доставува кај надлежен нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставување на договорот кај надлежен нотар.

19. Доколку Купувачот по своја вина не го плати данокот на промет во утврдениот рок од 15 (петнаесет) дена и не достави доказ за извршена уплата, како и не го достави истиот на солемнизација кај надлежен нотар во рок од 30 (триесет) дена и не ја изврши солемнизацијата на Договорот во рок од 30 (триесет) дена од денот на доставување на договорот кај надлежен нотар, истиот едностранo ќе се раскине и 80 % од вкупната сума од отуѓувањето нема да се врати на Купувачот.

20.Кога градежното земјиште се отуѓува по пат на јавно наддавање купувачот е должен да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од 9 (девет) месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела со површина до 5000 м2, односно во рок од 12 (дванаесет) месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5000 м2 и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено.

Кога градежното земјиште се отуѓува по пат на јавно наддавање купувачот е должен да го изгради објектот во рок согласно со одредбите од законот за градење, а согласно со категоризацијата на градба.

Кога градежното земјиште е отуѓено по пат на јавно наддавање и истото не е уредено согласно со членот 94 став 1 од Законот за градежно земјиште рокот за изградба на објектот ќе почне да се смета од денот на уредувањето на градежното земјиште согласно со одредбите од членот 94 став 1 од Законот за градежно земјиште

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 50%. Доколку купувачот не прибави Одобрение за градење во предвидениот рок односно доколку 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 наддавање на 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. Купувачот е должен до општина Виница да доставува потврда за извршена уплата на договорната казна за секој изминат месец.

Неисполнувањето на обврските предвидени во договорот по вина на купувачот, односно по паѓањето на купувачот во задоцнување со исполнување на обврската 3 (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 договорената казна што претставува и основ за едностарно раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

21.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. По исклучок дококлку 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

22.Раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со едностарна изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

23.Обврската за плаќање на нотарски трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот е на самиот купувач.

24.Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е отуѓено по пат на јавно наддавање се до исполнување на обврските од договорот, не може да биде дел од стечајна маса.

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

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

28.За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од 3 (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 5 (пет) работни денови. Против решението донесено од страна на Комисијата странката има право да поднесе Жалба во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на Решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

Оваа објава ќе биде објавена и на веб страната на Општина Виница www.vinica.gov.mk, www.opstinavinica.gov.mk

Општина Виница,
Комисија
за спроведување на постапки за јавно наддавање
претседател
Дарко Јангелов