



РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
ОПШТИНА ГАЗИ БАБА – СКОПЈЕ

ЛОКАЛНА САМОУПРАВА

ул.Архимедова бр.2 1000 Скопје,Македонија

Тел.+389(0)2 322 66 55 , факс:+389(0)2 321 51 12 <http://www.gazibaba.gov.mk> [opstina@gazibaba.gov.mk](mailto:opstina@gazibaba.gov.mk)

**ОПШТИНА ГАЗИ БАБА**

**ОБЈАВА број 04/2018**

**За отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија**

**по пат на електронско јавно наддавање за изградба**

**на А2 –домување во станбени згради со компатибилни класи на намена Б1, Б2, Б4 , Б5, В3 и В4 (макс.вкупен збир 40%)**

**ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ**

Предмет на електронското јавно наддавање е отуѓување на градежно земјиште, сопственост на Република Македонија , предвидено со ДУП за градска четврт ЦС 11 блок 07, усвоен со Одлука бр.09-4439/19 од 27.11.2015 година, со намена за изградба на А2-домување во станбени згради со компатибилни класи на намена Б1, Б2, Б4 , Б5, В3 и В4 (макс.вкупен збир 40%), согласно табеларниот преглед , во кој се дадени податоците за градежната парцела, намената на градежната парцела, вкупната површина на градежната парцела, катност, површина за градење, максимална висина до венец, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по м<sup>2</sup>, вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед :

Бр. на аукција	Број на градежна парцела	Намена на градежна парцела	Број на катастарска парцела (Сите КО Гази Баба)	Површ. на градежна парцела (м <sup>2</sup> )	Површ. на градаба (м <sup>2</sup> )	Макс. развие-на површ. (м <sup>2</sup> )	Максимален број на катови и максимална висина до венец (м <sup>2</sup> )	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м <sup>2</sup> (денар)	Вкупна Почетна Вредност (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари )
04/2018-7.37	7.37	А2-домување во станбени згради со компатибилни класи на намена Б1, Б2, Б4 , Б5, В3 и В4 (макс.вкупен збир 40%)	1313;1315;1305/2;2176/7;1318;2177/5;1317/7;1316/3;2177/6;1317/1;1319/2;1316/1;2177/11;1305/3;2173/4 и1310.	5506,1	1129	11290	П+9 31,40	20	2,0	4.300,00	23.676.230,00	23.676.230,00

Отстранувањето на градбите кои се наоѓаат на предметната Г.П.бр.7.37, за кои е издадено правосилно Решение за отстранување на градба УП1 бр.33-108 од12.07.2017година и уредувањето на градежното земјиште е обврска на најповолниот понудувач (приватниот инвеститор).

**ПРАВО НА УЧЕСТВО**

Право на учество на јавното наддавање имаат:

1. Физички лица: државјани на Република 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 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 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 Македонија.

## УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање исклучиво во електронска форма на интернет страната [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk) (види упатство на web-страната на Општина Гази Баба- [www.gazibaba.gov.mk](http://www.gazibaba.gov.mk) ), во која е наведено за која парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следниве докази во скенирана форма:

1. Пополнета пријава во електронска форма од страна на подносителот на интернет страната [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk), во која се наведени податоците за што се однесува истата, како и што се доставува во прилог на пријавата (кои документи);
2. За физичките лица уверение за државјанство во скенирана форма, не постаро од 6 месеци;
3. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар во скенирана форма (Извод од тековна состојба од Централен регистар на Република Македонија не постаро од 30 дена);
4. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице;
5. Скенирана банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ наведен во табеларниот преглед за градежната парцела, со рок на важност до 31.05.2019 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудвач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за давање под долготраен закуп на градежното земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор, истата покрај во електронска форма задолжително да ја достави и во оригинал преку архивата при Општина Гази Баба до Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во бел коверт со назнака "не отварај" и со повикување на бројот на јавната објава заклучно со истекот на рокот за пријавување.

**НАПОМЕНА:** Пријавите за учество на јавното наддавање се поднесуваат **ИСКЛУЧИВО** по **ЕЛЕКТРОНСКИ ПАТ** на интернет страната [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk), комплетирана со прикачување на наведените докази во скенирана форма. Детално упатство за начинот на аплицирање по електронски пат е објавено на web-страната на Општина Гази Баба - [www.gazibaba.gov.mk](http://www.gazibaba.gov.mk) . Општина Гази Баба нема да прима пријави доставени преку поштенски пат или преку архивата при Општина Гази Баба. 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. Заинтересираните лица (физички и правни) **ЗАДОЛЖИТЕЛНО ТРЕБА ДА ИМААТ ДИГИТАЛЕН СЕРТИФИКАТ** за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање и да учествуваат на електронското јавно наддавање.

## ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед изнесува **4300,00 денари од метар квадратен**.

## ДУГИ ОБВРСКИ НА НАЈПОВОЛНИОТ ПОНУДУВАЧ

Идниот купувач договорно сам ги уредува имотно-правните односи со останатиот сопственик, односно сосопственик на градежно земјиште во површина од вкупно 4,9 м<sup>2</sup> што влегува во состав на градежната парцела која е предмет на отуѓување.

## БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена согласно табеларниот преглед даден во оваа објава и сите пријавени физички и правни лица се должни банкарската гаранција покрај електронската скенирана верзија задолжително да ја достават и во оригинал преку архивата при Општина Гази Баба до Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во бел коверт со назнака "не отварај" и со повикување на бројот на јавната објава заклучно со истекот на рокот за пријавување.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед да се достават до ден 19.12.2018 година, 23:59 часот, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk) .

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk)  
Јавното наддавање ќе се одвива на **ден 21.12.2018 година**, и истото не може да трае помалку од 15 (петнаесет) минути како што следува:

**Во 11:00 часот за Г.П. бр.7.37 со намена А2-домување во станбени згради со компатибилни класи на намена Б1, Б2, Б4, Б5, В3 и В4 (макс.вкупен збир 40%).**

## ПОСТАПКА

1. Комисијата преку електронскиот систем при [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk) 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 автоматски им доставува 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 за да може да поднесат електронска пријава и да учествуваат на електронското јавно наддавање потребно е да имаат дигитален сертификат (потпис).

3. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата која ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на електронското јавно наддавање.

4. Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.

5. Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од 430,00 денари во цели броеви без децимали.

6. Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во оваа Објава, 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. Јавното наддавање се продолжува неограничен број пати се додека во истекот на последните две минути е дадена понуда од страна на учесниците.

7. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

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

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

10. По завршувањето на постапката за јавното наддавање, Комисијата е должна во рок од 3 (три) работни дена да достави барање до Државното правобранителство на Република Македонија по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија.

11. Државното правобранителство на Република 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 добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на Република Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.

12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република 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 денот на приемот на Известувањето дека е најповолен понудувач на јавното наддавање, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и да ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата но не повеќе од 15.000,00 денари, да ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и да достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката.

14. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата но не повеќе од 15.000,00 денари, не ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и не достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување, 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 согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор уплатените средства согласно постигнатата крајна цена не му се враќаат, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

16. По извршената уплата во утврдениот рок и доставата на оригиналните докази приложени со пријавата и доказот за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето за градежните парцели наведени во табеларниот преглед, Градоначалникот на Општина Гази Баба во рок од 5 (пет) работни дена склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Македонија. Со договорот најповолниот понудувач се обврзува во рок од 12 (дванаесет) месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина над 5.000 м<sup>2</sup>, да обезбеди одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено. Со договорот најповолниот понудувач се обврзува да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено во рок од 4 (четири) години од прибавеното одобрение, во спротивно, доколку купувачот не извади 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 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. Неисполнувањето на овие обврски односно по паѓање во задоцнување со исполнување на овие обврски од страна на купувачот, претставува основ отуѓувачот по 3 (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 и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

17. Најповолниот понудувач се обврзува да изгради најмалку 80% од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела.

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

19. По склучувањето на договорот, општина Гази Баба во рок од 1 (еден) ден електронски го доставува до Град Скопје-Сектор за финансиски прашања за утврдување данок на промет на недвижност. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на решението за утврдување на данок на промет на недвижност да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.

20. По доставување на доказ за извршена уплата на данокот на промет на недвижност, купувачот во рок од 15 (петнаесет) дена електронски го доставува договорот кај нотар заради спроведување на постапка за солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

21. Неисполнувањето на обврските од точките 21 и 22 од оваа Објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната цена не му се враќаат на купувачот.

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

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

24. Купувачот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија по пат на јавно наддавање не смее истото да го отуѓува на трети лица. Забраната за отуѓување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Неисполнувањето на оваа обврска претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од постигнатата цена на градежното земјиште не му се враќаат на купувачот.

25. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изваат приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од денот на одржување на електронското јавно наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата, која е должна да одлучи со Решение во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот. Против Решението донесено од страна на комисијата со кое се одлучува по поднесен приговор 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 од втор степен.

Оваа објава ќе биде објавена и на web-страницата на Општина Гази Баба, [www.gazibaba.gov.mk](http://www.gazibaba.gov.mk).

**ОПШТИНА ГАЗИ БАБА**  
Комисија за спроведување на  
постапките за јавно наддавање