



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 01/2019

за давање под долготраен закуп на 99 (деведесет и девет) години на градежно земјиште сопственост на Република Македонија по пат на електронско јавно наддавање за изградба на Г1 –тешка и загадувачка индустрија со компатибилни класи на намена Д1, Д2, Д4 , Б4, В2, Г2, Г3 и Г4 (макс.вкупен збир 49%)

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е давање под долготраен закуп на 99 (деведесет и девет) години на градежно земјиште, сопственост на Република Македонија, предвидено со ДУП за градска четврт С17 блок 1, усвоен со Одлука бр.09-828/6 од 14.03.2017 година, со намена за изградба на Г1–тешка и загадувачка индустрија со компатибилни класи на намена Д1, Д2, Д4 , Б4, В2, Г2, Г3 и Г4 (макс.вкупен збир 49%), 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> за годишна закупнина, вкупна почетна цена на годишната закупнина 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 градба (м <sup>2</sup> )	Макс. развие-на површ. (м <sup>2</sup> )	Максимална висина до венец	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена за годишна закупнина по м <sup>2</sup> (денар)	Вкупна почетна вредност на годишна закупнина (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
01/2019-1.6	1.6	Г1–тешка и загадувачка индустрија со компатибилни класи на намена Д1, Д2, Д4 , Б4, В2, Г2, Г3 и Г4 (макс.вкупен збир 49%)	КП.бр.2379 /1 КП бр.2377/1 КП бр.2378/1 КП бр.2349/1	66996	46897	70346	П+2 Според АУП (согласно технолошки процес)	70	1.05	3.05	204.337,80	204.337,80

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 долготраен закуп 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, регистрирано во Централен регистар 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 долготраен закуп 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-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.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. Пополнетата пријава во електронска форма од страна на подносителот на интернет страната [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.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 постара од 30 дена);
4. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувач 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 30.09.2019 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач 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-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk), комплетирана со прикачување на наведените докази во скенирана форма. Доколку пријава поднесува странско физичко или правно лице сите докази се доставуваат и преведени на македонски јазик од овластен судски преведувач. Детално упатство за начинот на аплицирање по електронски пат е објавено на веб-страната на Општина Гази Баба - [www.gazibaba.gov.mk](http://www.gazibaba.gov.mk). Општина Гази Баба нема да пријави доставени преку поштенски пат или преку архивата при Општина Гази Баба. Пријавите кои не се комплетирани со овие докази не можат да учествуваат на електронското јавно наддавање за што подносителите на некомплетни пријави ќе бидат електронски осиве доказани. 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 годишна закупнина на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед изнесува 3.05 денари од метар квадратен.

## ДОПОЛНИТЕЛНИ УСЛОВИ

-Закупецот се обврзува за период до 2 (две) години сметано од денот на изградба на стопанскиот објект да вработи најмалку 150 лица на неопределено работно време и тоа во првите триесет дена од изградбата на стопанскиот објект да вработи 20 лица, во рок од 3 месеци од изградбата на стопанскиот објект да вработи дополнително 50 лица, во рок од 6 месеци од изградбата на стопанскиот објект да вработи дополнително 50 лица и во наредниот период до истекот на рокот од две години да вработи вкупно 150 лица, како и во период од пет години од изградбата на стопанскиот објект да има вработено најмалку 250 лица на неопределено работно време.

-Банкарска гаранција за квалитетно исполнување на обврските од договорот на износ од 1.500.000,00 € во денарска противвредност, со важност од 11 (единаесет) години сметано од денот на одржување на јавното наддавање и да ја предаде во оригинал на општина Гази Баба на денот на солемнизација на договорот.

-Вкупен приход за последните 3 (три) години од најмалку 3.000.000,00 € во денарска противвредност, според среден курс на Народна Банка на Република Македонија кој важел 14 (четиринаесет) дена пред крајниот рок за пријавување, да достави биланс на состојба и биланс на успех издаден од надлежен орган и/или ревидиран биланс на успех потврден од овластена ревизорска куќа.

## БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена за градежната парцела согласно табеларниот преглед даден во оваа објава и сите пријавени физички и правни лица се должни банкарската гаранција покрај електронската скенирана верзија да ја достават и во оригинал преку архивата при општина Гази Баба заклучно со крајниот рок на пријавување.

## РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед да се достават до ден 27.02.2019 година, 23:59 часот, електронски на следната интернет адреса: [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk).

Јавното наднавање ќе се одржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk)  
Јавното наднавање ќе започне на ден 01.03.2019 година во 10:00 часот, и истото не може да трае помалку од 15 (петнаесет) минути.

## ПОСТАПКА

1. Комисијата преку електронскиот систем при [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.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 наднавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува Известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наднавање.

2. Подносителите на пријавите за да може да поднесат електронска пријава и да учествуваат на електронското јавно наднавање потребно е да имаат дигитален сертификат (потпис).

3. На денот на одржување на електронското јавно наднавање 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 наднавање.

4. Електронското јавно наднавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наднавање.

5. Електронското јавно наднавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Гази Баба.

6. Електронското јавно наднавање започнува со објавување на почетната цена за годишна закупнина по метар квадратен, а се спроведува по пат на наднавање од страна на учесниците.

7. Наднавањето се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од 10,00 денари во цели броеви без децимали.

8. Електронското јавно наднавање 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 наднавање се продолжува за уште две минути. Јавното наднавање се продолжува неограничен број пати се додека во истекот на последните две минути е дадена понуда од страна на учесниците.

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

10. Учесникот на јавното наднавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.

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

12. По завршувањето на постапката за јавно наднавање, 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 давање под долготраен закуп на градежното земјиште сопственост на Република Македонија.

13. Државното правобранителство на Република Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за давање под долготраен закуп 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.

14. 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.

15. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на Известувањето дека е најповолен понудувач на јавното наднавање, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наднавањето 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 наднавањето и уплатени трошоци на постапката.

16. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наднавањето во утврдениот рок, не 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 наднавањето и уплатени трошоци на постапката, ќе се смета дека градежното земјиште не е дадено под долготраен закуп, нема да се пристапи кон склучување на договор за давање под долготраен закуп, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наднавање за предметната градежна парцела.

17. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наднавањето 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 дадено под долготраен закуп, нема да се пристапи кон склучување на договор за давање под долготраен закуп, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наднавање за предметната градежна парцела.

18. По извршената уплата во утврдениот рок и доставата на оригиналните докази приложени со пријавата и доказот за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наднавањето 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 давање под долготраен закуп на градежното земјиште сопственост на Република Македонија за период од 99 (деведесет и девет) години. Со договорот најповолниот понудувач (закупецот) 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 дадено под долготраен закуп. 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 закупецот не извади одобрение за градење во предвидениот рок односно доколку објектот не се изгради во определениот рок по вина на закупецот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна во висина од 1,5 % од вкупно постигнатата годишна закупнина на јавното наднавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата годишна закупнина на јавното наднавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата годишна закупнина на јавното наднавање 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 закупецот, 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 годишната закупнина не му се враќаат на закупецот.

19. Најповолниот понудувач(закупец) се обврзува да изгради најмалку 30% од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела.

20. По потпишувањето на договорот, закупецот во рок од 15 (петнаесет) дена електронски го доставува договорот кај нотар заради спроведување на постапка за солемнизација. Закупецот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

21. Неисполнувањето на обврските од точката 20 од оваа Објава по вина на закупаецот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од годишната закупнина не му се враќаат на закупаецот.

22. Закупаецот е должен да плаќа годишна закупнина заклучно со 31(триесет и први) март во тековната година во висина на крајно постигнатата цена на годишната закупнина од наддавањето.

23. Закупаецот е се стекнува со право на сопственост на објектот што ќе го изгради на земјиштето, во поглед на земјиштето има права и обврски на плодоуживател.

24. Во годишната закупнина не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.

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

26. Закупаецот на градежното земјиште стекнато во постапка за давање под долготраен закуп по пат на јавно наддавање не смее истото да го дава во подзакуп на трети лица. Забраната за давање во подзакуп на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Неисполнувањето на оваа обврска преставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од годишната закупнина не му се враќаат на закупаецот.

27. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават 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-страната на Општина Гази Баба, [www.gazibaba.gov.mk](http://www.gazibaba.gov.mk).

