



**ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
ОБЈАВА бр.02/2019**

**за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање за изградба
на В4-државни институции, органи на локална самоуправа со компатибилни класи на намена: А2-домување во
станбени згради Б1-мали комерцијални и деловни објекти, Б2-големи трговски единици, Б3-големи угостителски
единици, Б4-деловни простории и В3-култура (вк.макс. збир 49%)**

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Согласно член 47 од Законот за градежно земјиште („Сл.Весник на РМ“ бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16) предмет на електронското јавно наддавање е градежно земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со АУП со технички број 0801/341/18 изработен од страна на “БИЛД УРБАН” со потврда за заверка на Општина Гази Баба број 28-3/358/26 за ГП.бр.2 (органи на локална самоуправа) од Детален урбанистички план за дел од Урбаната Заедница Автокоманда, Локална самоуправа и дел од комплекс Факултети општина Гази Баба, донесен со Одука бр.07-1891/9 од 29.06.2012 година, со намена за изградба на В4-државни институции, органи на локална самоуправа со компатибилни класи на намена: А2-домување во станбени згради Б1-мали комерцијални и деловни објекти, Б2-големи трговски единици, Б3-големи угостителски единици, Б4-деловни простории и В3-култура (вк.макс. збир 49%), во согласност со табеларниот преглед во којшто се дадени податоци за градежната парцела, намената на градежната парцела, вкупната површина на градежната парцела, катност, површина за градење, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по м², вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

Бр. на аукција	Бр. на Г.П	Основна намена	Компатибилни класи на намена	Бр. на катастарска парцела (сите КО Гази Баба)	Површина на градежна парцела (м ²)	Површина под градба (м ²)	Бруто развиена површина (м ²)	Максимална висина до венец (м')	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м ² (денари)	Вкупна Почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозноста на понудата (денари)
02/2019-2	2	В4- Државни институции, Органи на локална самоуправа	А2, Б1, Б2, Б3, Б4 и В3 (Вк.макс. збир 49%)	КП.бр.1214/2,КП. бр.1222/5,КП.бр.1223,К.П.бр.1222/4,КП.бр.2162/4,КП.бр.2162/5,КП.бр.1222/2, КП.бр.1215/3,КП.бр.1215/7,КП.бр.1222/3,КП.бр.1222/1,КП.бр.1214/3	6780	4080	47460	од 30,50 (П+8) до 55.0 (П+15)	60	7.00	2340,00	15.865.200,00	15.865.200,00

Во согласност со Одлуката на Советот на општина Гази Баба, број 09-1748/7 од 24.04.2019 година ("Службен гласник на општина Гази Баба" број 06/2019), најповолниот понудувач е ослободен од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште за изградба на објектот со намена В4- Државни институции, органи на локална самоуправа во висина од 100% од делот што му припаѓа на општина Гази Баба по основ на уредување на градежно земјиште.

Отстранувањето на објектите опфатени со Одобрение за отстранување УП1.бр.28-15859 од 22.12.2011 година (Решение за исправка УП1 бр.28-318/2019 од 13.06.2019 година) ,Одобрение за отстранување УП1.бр.28-15858 од 22.12.2011 година (Решение за исправка УП1 бр.28-317/2019 од 13.06.2019 година) и Решение за отстранување на градби ИП1 бр.33-206 од 13.06.2019 година, е обврска на најповолниот понудувач.

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 регистар 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 исклучиво во електронска форма на интернет страната www.gradezno-zemjiste.mk (види упатство на web-страната на Општина Гази Баба-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-zemjiste.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 Северна Македонија не постар од 30 дена);
4. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувно 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 30.04.2019 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на

најповолен понудвач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор.

НАПОМЕНА: Пријавите за учество на јавното наддавање се поднесуваат **ИСКЛУЧИВО** по **ЕЛЕКТРОНСКИ ПАТ** на интернет страната www.gradezno-zemjiste.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. 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.

ОБВРСКИ НА НАЈПОВОЛНИОТ ПОНУДУВАЧ

(1)Најповолниот понудувач ги превзема следните обврски:

- на свој трошок според принципот „клуч на рака“, во целост да изгради објект со намена В4-државни институции, органи на локална самоуправа согласно Ревидиран основен проект со технички број 39/2019 изработен од страна на Трговско друштво за производство, трговија,инженеринг и градежништво “АРХИТЕКТОНИКА” ДООЕЛ Скопје.
- во рок од 15 дена по укнижување на правото на сопственост на земјиштето во катастарот на недвижности, со Општина Гази Баба да склучи Договор за пренесување на правото на градење, без надомест, за изградба на објектот зграда 2.1 дефинирана во АУП со технички број 0801/341/18 изработен од страна на “БИЛД УРБАН” со потврда за заверка на Општина Гази Баба број 28-3/358/26 и по изградба на истиот да го предаде во владение на Општина Гази Баба.
- изградбата на објектот да биде завршена во рок од 24 месеци сметано од денот на правосилноста на Одобрението за градење.

(2) Најповолниот понудувач е должен пред склучување на договорот за отуѓување на градежното земјиште предмет на оваа објава, во рок не подолг од 15 дена од завршувањето на постапката за јавно наддавање, да склучи договор со Општина Гази Баба со којшто ќе се регулираат меѓусебните права и обврски за изградба на објект со намена В4-државни институции, органи на локална самоуправа, опишан во точка 1.

(3) Објектот со намена В4-државни институции, органи на локална самоуправа со вкупна површина предвиден во Основниот проект цитиран во точка 1 по завршување на градбата без ентериерно уредување да се предаде во владение на Општина Гази Баба.

(4) Најповолниот понудувач е должен на денот на склучување на договорот за пренесување на правото на градење опишан во точка 1 да достави банкарска гаранција за навремено и квалитетно завршување на работите на изградба на објектот со намена В4-државни институции, органи на локална самоуправа, кој ќе се гради согласно ревидираниот основен проект опишан во точка 1, во износ од 250.000,00 евра, со рок на важност од 3 години сметано од денот на склучување на

договорот за отуѓување на градежното земјиште предмет на оваа објава, со обврска истата да ја продолжи доколку градбата не биде завршена и предадена во владение до истекот на рокот на важност на банкарската гаранција.

(5) Најповолниот понудувач, со кој ќе се склучи договор за отуѓување на градежно земјиште, должен е да учествува во надоместот за месечна закупнина на деловен простор во кој ќе бидат сместени Општина Гази Баба и институциите кои се сместени во објектите изградени на градежното земјиште кое е предмет на оваа објава и тоа во износ од 5.000,00 ЕВРА месечно, така што овој износ е должен да го плаќа на Општина Гази Баба почнувајќи од првиот месец откако Општина Гази Баба и институциите ќе ги испразнат од ствари и луѓе објектите кои се изградени на градежното земјиште и ќе бидат сместени во објектот/тите кои ќе бидат закупени.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за ГП.бр.2 изнесува 2.340,00 денари од метар квадратен.

ДОПОЛНИТЕЛНИ УСЛОВИ

Минимален износ на вкупни приходи во висина од 8.000.000,00¹ € во денарска противредност за претходната финансиска година (2018 година) на правното лице кое ќе се пријави за учество на јавното наддавање, односно на основачот на правното лице, доколку правното лице кое ќе се пријави за учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Македонија, основано од страна на странско правно лице. За докажување на овој услов се доставува биланс на состојба и биланс на успех издаден од надлежен орган или ревидиран биланс на успех потврден од овластена ревизорска куќа.

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 да ја достават и во оригинална хартиена верзија 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 27.11.2019 година, 23:59 часот, електронски на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk.

¹ Согласно среден курс на Народна Банка на Република Северна Македонија кој важел 14 дена пред крајниот рок за пријавување.

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

Јавното наддавање ќе се одвива на ден 29.11.2019 година, и истото не може да трае помалку од 15 (петнаесет) минути како што следува:

Во 11:00 часот за Г.П. бр.2 со намена В4-државни институции, органи на локална самоуправа со компатибилни намени: А2-домување во станбени згради Б1-мали комерцијални и деловни објекти, Б2-големи трговски единици, Б3-големи угостителски единици, Б4-деловни простории и В3-култура.

ПОСТАПКА

1. Комисијата преку електронскиот систем при www.gradezno-zemjiste.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 е-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 234,00 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 Северна Македонија по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

11. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од

30 (триесет) дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија 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 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, не ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата, не достави доказ за извршена уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и не уплати трошоци на постапка во износ од 10% од висината на банкарската гаранција но не повеќе од 15.000,00 денари, 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 средства 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 Северна 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 м², 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 надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање 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

извршност 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 30% 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 19 и 20 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 Северна 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 Северна 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 преставува 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 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.



ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
Комисија за спроведување
на постапките за јавно наддавање