РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ГАЗИ БАБА - СКОПЈЕ
ЛОКАЛНА САМОУПРАВА
ул. Архимедова бр 2 1000 Скопје Македонија
тел: +389 (02) 322 66 55; факс +389 (02) 321 51 12; http:// www.gazibaba.gov.mk; opstina@gazibaba.gov.mk

INTERCERT CERTIFIED ISO 9001 QMS

ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
Бр. 13-10379/1
30.12.2025 год.
СКОПЈЕ

ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
ОБЈАВА број 02/2026

за отуѓување на уредено градежно неизградено земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање за изградба на Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е уредено градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со ДУП "Градска Четврт С01 Блок 03" Општина Гази Баба-Скопје, усвоен со Одлука бр.09-4853/7 од 13.05.2025 година, кое уредено градежно незиградено земјиште е со намена на градба Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради, согласно табеларниот преглед во кој се дадени податоци 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 м², вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.
Табеларен преглед :

Бр. на аукција	Бр. на градежна парцела	Намена на градежна парцела	Број на Кат. парцела КО Маџари	Површ. на град. парцела (м²)	Површ. на градба (м²)	Макс. развие-на површ. (м²)	Коеф. на искористен.	Проц. на изграденост. (%)	Макс. висина до венец и катност. (м)	Почетна цена по м² (денари)	Вкупна Почетна вредност (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
02/2026-3.16	3.16	Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	К.П.бр.91/6	1896	960	2880	1.5	51	11.40/П+2	2200	4.171.200,00	8.342.400,00
02/2026-3.18	3.18	Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	К.П.бр.91/6	4353	2222	6665	1.5	51	11.40/П+2	2200	9.576.600,00	9.576.600,00

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 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 (за секоја парцела поединечно), 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 заклучно со краен рок за поднесување пријава;
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 заклучно со краен рок за поднесување пријава);
4. Нотарски заверено полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува понудувачот, доколку пријавата се поднесува преку полномошник;

5. Скенирана банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ наведен во табеларниот преглед за секоја градежна парцела поединечно, со рок на важност д 01.06.2026 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување н градежното земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на известување за избор, истата покрај во електронск 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 ковер 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-zemjiste.mk, комплетирана со прикачување на наведните докази во скенирана форма. Детално упатство за начинот на аплицирање по електронски пат е објавено н web-страната на Општина Гази Баба - www.gazibaba.gov.mk . Општина Гази Баба нема да прима пријави доставени преку поштенски пат или преку архивата пр Општина Гази Баба. Пријавите кои не се комплетирани со овие докази нема да учествуваат на електронското јавно наддавање за што подносителите на некомплетн пријави ќе бидат електронски известени. Заинтересираните лица (физички и правни) ЗАДОЛЖИТЕЛНО ТРЕБА ДА ИМААТ ДИГИТАЛЕН СЕРТФИКАТ за да можат д поднесат пријава за учество на јавното наддавање и да учествуваат на електронското јавно наддавање.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели со намена Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради изнесув 2200,00 денари од метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

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

РОКОВИ

Пријавите за учество на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во табеларниот преглед да се достават до ден 02.02.2026 година, 23:5 часот, електронски на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk .

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

Јавното наддавање ќе се одвива на ден 04.02.2026 година и истото не може да трае помалку од 15 (петнаесет) минути како што следува:

Во 10:00 часот за Г.П.бр.3.16 со намена Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради.
Во 10:15 часот за Г.П.бр.3.18 со намена Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради.

.

ПОСТАПКА

1.Комисијата преку електронскиот систем при www.gradezno-zemjiste.mk ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски па 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 доставув корисничко име и лозинка за учество на електронското јавно наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува Известуван 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 дигитале 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 mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на елетронското јавно наддавање.

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

5.Електронското јавното наддавање го следи Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање, формирана од Градоначалникот на Општина Гази Баба

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

7. Наддавањето се врши "чекорно" со зголемување на вредноста со секој "чекор" не помалку од 220,00 денари во цели броеви без децимали.

8.Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во оваа Објава, при што доколку во истекот на последнит 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 продолжув 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 наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

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

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

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

13.Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување н 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) ден Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.

14.По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од 3(три) работни дена д 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 наддавање, ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето, да ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност 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 согласн постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатени трошоци на постапката.

16.Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, не ги уплати трошоците 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 приложе 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 земјиш 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 секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

17.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.

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 наддавањето за градежната парцела наведена 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 (купувачот) се обврзува во рок од 9 (девет) месеци од извршената солемнизација на договорот за градежната парцела која што е со површина до 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 согласно со одредбите од Законот за градење а согласно со категоризацијата на градба, 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 за предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање за 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 три месеци последователно од страна на купувачот претставува основ отуѓувачот по три месечни 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 претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

19.Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е предмет на оваа објава се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.

20.Најповолниот понудувач (купувач) се обврзува да изгради најмалку 50% од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела.

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

22.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.

23.По доставување на доказ за извршена уплата на данокот на промет на недвижност, купувачот во рок од 30 (триесет) 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.

24.Неисполнувањето на обврските од точките 22 и 23 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.

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

26.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.Во случај на раскинување на договор по вина на купувачот, истиот е обврзан да плати данок на промет и нотарски трошоци.

27.Купувачот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да го пренесува на трети лица. Забраната за пренесување 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 цена не му се враќаат на купувачот.

28.Купувачот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее, без претходна согласност, да го заложува или на друг начин оптоварува земјиштето и објектите кои на истото ќе бидат изградени, се до завршувањето на градбата и бришење на прибелешката од точка 27 во јавните книги. Оваа забрана се прибележува во јавните книги.

29.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.

30.Во случај на грешка во преводот на албански јазик,во предвид ќе се земе објавата огласена на македонски јазик.

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