Врз основа на член 47, став 1 од Законот за градежно земјиште („Сл.весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Сл.Весник на РСМ 275/19, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24 и 233/24), а во согласност со Програмата за работа од областа на градежното земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Валандово за 2025 година („Сл. Гласник на Општина Валандово“ бр. 2/25 и 4/25), Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија, формирана со Решение на Градоначалникот на Општина Валандово број 09-977/1 од 25.10.2022 година врши:

О Б Ј А В А

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на јавно наддавање

1. Градежно земјиште кое е предмет на отуѓување

1.1. Градежно земјиште во градот Валандово Катастарска Општина Валандово (Согласно Детален урбанистички план за Урбан блок 1.4, Урбана единица 1 во Валандово)

Градежна парцела број	Површина на градежна парцела	Катастарска парцела број	Површина за градење	Основна класа на намена	Компатибнилни класи на намена	Бруто развиена површина за градење	Процент на изграденост/ коефициент на искористеност	Висина/ катност	Почетна цена во денари по м2	Вкупна почетна цена во денари
1.4.39	335	Дел од КП 3378 (новоформирана КП 3378/3)	92	А1.1-домување во станбени куќи-слободностоечки	Б1 до 30%	184	27,5% / 0,55	7,5м П+1	61	20.435,00
1.4.42	352	Дел од КП 3378 (новоформирана КП 3378/2)	83	А1.1-домување во станбени куќи-слободностоечки	Б1 до 30%	166	23,6% / 0,47	7,5м П+1	61	21.472,00
1.4.45	355	Дел од КП 3378 (новоформирана КП 3378/2)	105	А1.1-домување во станбени куќи-слободностоечки	Б1 до 30%	210	29,6% / 0,59	7,5м П+1	61	21.655,00

2. Почетна цена по метар квадратен

Градежното земјиште детално опишано во точка 1 од оваа објава ќе се отуѓува по пат на јавно наддавање со почетна цена од 61 денар за метар квадратен:
- почетната цена за ГП 1.4.39 во градот Валандово, изнесува 61 денар за метар квадратен, односно 20.435,00 денари за целата градежна парцела,
- почетната цена за ГП 1.4.42 во градот Валандово, изнесува 61 денар за метар квадратен, односно 21.472,00 денари за целата градежна парцела,
- почетната цена за ГП 1.4.45 во градот Валандово, изнесува 61 денар за метар квадратен, односно 21.655,00 денари за целата градежна парцела,

3. Рокови и начин на поднесување на пријавите за учество на јавното наддавање

Пријавите за учество на јавното наддавање за градежното земјиште, заедно со целокупната документација потпишани со дигитален сертификат (електронски потпис) можат да се поднесат до 09.06.2025 година, 23.59 часот, на информатичкиот систем е-градежно земјиште, односно на веб страната (www.gradezno-zemjiste.mk)..

- Јавното наддавање за за ГП 1.4.39 во градот Валандово ќе започне на 11.06.2025 година во 12,00 часот и истото ќе трае 15 минути
- Јавното наддавање за за ГП 1.4.42 во градот Валандово ќе започне на 11.06.2025 година во 12,30 часот и истото ќе трае 15 минути
- Јавното наддавање за за ГП 1.4.45 во градот Валандово ќе започне на 11.06.2025 година во 13,00 часот и истото ќе трае 15 минути

4. **Право на учество**

Право на учество на јавното наддавање имаат:

- 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 ОЕЦД, а кои под услови на реципроцитет може да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија.
- Правни лица: домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице, регистриран 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 може да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија. Странското правно лице мора да биде доминантен сопственик во правното лице регистрирано во Република Северна Македонија од моментот на пријавување за учество на јавно наддавање, па се до моментот на исполнување на обврските од договорот за отуѓување, односно давање под долготраен закуп на градежно земјиште по пат на јавно наддавање.

5. **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 , во која е наведено за која парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните документи во скенирана форма:

1. Пополнета пријава
2. За физички лица уверение за државјанство во скенирана форма не постаро од 6 (шест) месеци, а за правните лица, доказ за регистрација на правното лице од ссодветен регистар во скенирана форма (Извод од тековна состојба од Централен регистар на Република Северна Македонија не постар од 30 дена,
3. Скенирана банкараска гаранција за сериозност на понудата во износ наведен во точка 6 од оваа објава, со важност до 31.12. 2025 година,
4. Уредно пополнето полномошно, заверено кај Нотар, за полномошникот кој го претставува правното лице, односно доказ за својството на овластеното одговорно лице во правното лице.

НАПОМЕНА: Пријавите за учество на јавното наддавање и целокупната потребна документација потпипашана со електронски сертификат (електронски потпис) се поднесуваат исклучиво во електронска форма на интернет страната www.gradezno-zemjiste.mk. Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија ќе ги одбие пријавите доставени преку поштенски пат или преку архивата на Општина Валандово. Пријавите кои не се комплетни со потребните докази нема да учествуваат на електронското јавно наддавање, за што подносителите на некомплетни пријави ќе бидат електронски известени. Подносителите на пријави задолжително треба до поседуваат дигитален сертификат (електронски потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на електронското јавно наддавање на интернет страната www.gradezno-zemjiste.mk. Заинтересираните лица можат на Нотар да ополномоштат лице кое поседува дигитален сертификат (електронски потпис) да во име на заинтересираното лице поднесат пријава и ја водат постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Полномошното заверено кај Нотар се доставува во прилог на пријавата.

6. **Банкарска гаранција**

Банкарската гаранција за сериозност на понудата изнесува 100% од вкупната почетна цена на градежното земјиште кое е предмет на јавно наддавање со важност до 31.12.2025 година:

- банкарската гаранција за ГП 1.4.39 во градот Валандово изнесува 30.000,00 денари,
- банкарската гаранција за ГП 1.4.42 во градот Валандово изнесува 30.000,00 денари,

- банкарската гаранција за ГП 1.4.45 во градот Валандово изнесува 30.000,00 денари,

7. Обрски на најповолниот понудувач

Најповолниот понудувач ги превзема следните обврски:

- да ги уплати средствата, согласно постигнатата крајна цена на наддавањето во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација, потребна за учество на јавното наддавање, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а доставената банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач ќе биде активирана и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела,
- да ги уплати трошоците за постапката за јавно наддавање во износ од 10 % од банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000 денари:
    - трошоците за постапката за ГП 1.4.39 во градот Валандово изнесува 3,000,00 денари,
    - трошоците за постапката за ГП 1.4.42 во градот Валандово изнесува 3.000,00 денари,
    - трошоците за постапката за ГП 1.4.45 во градот Валандово изнесува 3.000,00 денари,
- трошоците за солемнизација на договорот за отуѓување пред надлежен Нотар и трошоците за запишување на договорот во јавните книги за запишување на правата на недвижностите се обврска на најповолниот понудувач.
- да го уплати данокот на промет на недвижности што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште,
- да прибави одобрение за градење, согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено, во рок од 9 (девет) месеци од денот на солемнизација на договорот, за парцели со површина до 5000 м2,
- да изгради објект согласно предвидената намена во урбанистичкиот план во рок од 10 (десет) години од добивање на правосилно одобрение за градење согласно член 76, став 5 од Законот за градежно земјиште, а во смисла на член 68, став 1 од Законот за градење, но не помалку од 30 % од бруто развиената површина за градење, предвидена со урбанистичкиот план.

8. Постапка

1. Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија, формирана со Решение на Градоначалникот на Општина Валандово број 09-977/1 од 25.10.2022 година, преку електронскиот систем 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 можат да поднесат електронска пријава и да учествуваат на електронското јавно наддавање потребно е да имаат дигитален сертифика (електронски потпис). Заинтересираните лица можат на Нотар да ополномоштат лице кое поседува дигитален сертификат (електронски потпис) да во име на заинтересираното лице поднесат пријава и ја водат постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Полномошното заверено кај Нотар се доставува во прилог на пријавата. Лица кои се заинтересирани за повеќе парцели од оваа објава, пополнуваат посебна пријава и доставуваат документација согласно точка 5 од оваа објава за секоја парцела пооделно.

3. На времето на одржување на електорнското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинка кои ги добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на електронското јавно наддавање.

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

5. Наддавањето се врши чекорно со зголемување на вредноста во секој чекор, не помалку од 10 денари во цели броеви без децимали.

НАПОМЕНА: Наддавањето се однесува за вредност на земјиштето за метар квадратен, а не за целата парцела.

6. Електорнското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определно во оваа објава, при што доколку во истекот на последните 2 (две) минути е дадена понуда, крајниот рок за завршување на електорнското јавно се продолжува за уште две минути. Јавното наддавање се продолжува неограничен број пати се додека во 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 највисока цена се стекнува со стаусот 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. 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 во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на приговорот. Против решението донесено од страна на комисијата, странката има право на жалба во рок од 15 дена од приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка, постапка од работен однос и инспекциски надзор во втор степен.

11.Јавното наддавање се смета за завршено во рок од 3 (три) дена од одржувањето на јавното наддавање, доколку не е поднесен приговор, односно по истекот на рокот за жалба по решението од комисијата, односно по правосилност на решението доколку по истото е поднесена жалба.

12. По завршувањето на јавното наддавање Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија е должна во рок од 3 (три) работни дена да достави барање мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија, по однос на нацрт текстот на договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

13. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт текстот на договорот за отуѓување на градежно 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 од добивањето на барањето за мислење 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 до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.

15. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) денови од денот на приемот на известувањето дека е најповолен понудувач на јавното наддавање, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддвањето и да ги уплати трошоците на постапкатаво износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата, да ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и да достави доказ за извршената уплата согласно 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 достави до Комисјата оригиналните докази приложени со пријавата, не достави доказ за уплата на 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 истото нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.

17. 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 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 достава 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 Валандово во рок од 5 (пет) работни дена склучува договор со најповолниот понудувач, за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија. Со договорот најповолниот понудувач се обврзува да прибави одобрение за градење согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено во рок од 9 (девет) месеци од денот на

солемнизација на договорот, за парцели со површина до 5000 м2. Со договорот најповолниот понудувач се обврзува да изгради објект согласно предвидената намена во урбанистичкиот план во рок од 10 (десет) години од добивање на правосилно одобрение за градење согласно член 76, став 5 од Законот за градежно земјиште, а во смисла на член 68, став 1 од Законот за градење, но не помалку од 30 % од бруто развиената површина за градење, предвидена со урбанистичкиот план. Доколку купувачот не прибави одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектот не се изгради во определениот рок по вина на купувачот, купувачот ќе има обврска да плаќа договорна казна во висина од 1,5% од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање за предметното земјиште, за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3% од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање за предметното земјиште, за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5% од вкупно постигнатата цена на јавното наддавање за предметното земјиште, за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот. Неисполнување на обврската за плаќање на договорната казна од страна на купувачот, претставува основ 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, што претставува и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

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

20. 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, во рок од 15(петнаесет) дена од од добивањето на решението за утврдување на данок на промет на недвижност и да достави доказ за извршената уплата.

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

22. Неисполнувањето на обврските од точка 18 и 19 од оваа објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од постигнатата цена не му се враќаат на купувачот.

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

24. Трошоците за солемнизација на договорот за отуѓување пред надлежен Нотар и трошоците за запишување на договорот во јавните книги за запишување на правата на недвижностите се обврска на купувачот.

25. 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. Неисполнување 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.

26. По склучување на договорот за отуѓување на градежно земјиште, по барање на купувачот истиот се воведува во владение со записник од страна на трочлена комисија формирана од Градоначалникот на Општина Валандово, со учество на геодетско стручно лице, кое врз основа на геодетски елаборат ќе изврши обележување на истото. Трошоците за воведување во владение освен торшоците за комисијата се на товар на купувачот.

Општина Валандово

Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште

Претседател: Горан Дончев

Член: Илија Матеев

Член: Ѓоко Аврамски

Арх. бр. 09-630/1 од 09.05.2025 год.