



ОПШТИНА КИСЕЛА ВОДА

ОБЈАВА број 9 (25.12.2020 година)
за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
по пат на електронско јавно наддавање
со намена на градба: домување во станбена зграда А2

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Детален урбанистички план Градска Четврт Ј 20 Блок 07, донесен со Одлука бр. 09-2838/18 од 11.04.2017 год, Сл.Гл.на Општина Кисела Вода бр.4/2017 г, со намена на градба: домување во станбена зграда – А2, согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, број на катастарска парцела опфатена со градежната парцела, катност, максималната висина, површина на парцела, површина за градба, бруто П (m^2) развиена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност, почетна цена по m^2 , вкупна почетна цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

| Број на аукција | Блок | Број на градеж на парцела | Број на катастарска парцела КО Кисела Вода 1 | КатноСт | Површина на парцела | Површина на градба | Вкупна изградена површина m^2 | Висина | Број на катови | Процент на изграденост % | Почетна цена по m^2 (денари) | Коефициент на искористеност | Вкупна почетна вредност (денари) | Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари) |
|-----------------|------|---------------------------|--|---------|---------------------|--------------------|------------------------------------|---------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| 9/2020 | 1 | ГП бр.1.16 | Дел од КП бр.4461, КП бр.6821/14 и КП бр.6821/15 | П+3+Пк | 438 m^2 | 119 m^2 | 594 m^2 | 13.20 м | 5 | 27% | 4.300,00 | 1,36 | 1.883.400,00 денари | 3.766.800,00 Денари 200% |

-минималниот чекор за наддавање за градежната парцела изнесува 430,00 денари

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

Сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои можат да се стекнат со сопственост на градежно земјиште на територија на Република Северна Македонија согласно со закон, а кои ги исполнуваат условите дадени во објавата.

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 кои под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територија на Република Северна Македонија.
2. Правни лица: домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице, кои се 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 територија на Република Северна Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните физички и правни лица поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање по електронски пат, преку информацискиот систем поставен на страната www.gradezno-zemjiste.mk, со пополнување на електронски образец кој го потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач, во која е наведена градежната парцела за која се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните докази приложени во електронска форма во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар (види упатство на web-страницата на Општина Кисела Вода-www.kiselavoda.gov.mk)

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за подносителот на пријавата, податоци за предметното земјиште на кое се однесува пријавата и која документација се доставува во прилог кон пријавата, потпишана дигитално. Доколку лицето кое ја потполнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата за предметната градежната парцела која е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до 31.07.2021 година со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигната цена за отуѓување на градежното земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач. Банкарската гаранција освен по електронски пат треба да биде доставена и во оригинална хартиена форма преку архивата на Општина Кисела Вода до Комисијата за спроведување на јавното наддавање во затворен коверт со цел на дознака „не отварај“ се до рокот определен за поднесување на пријавата, односно заклучно 25.01.2021 година;
3. За физичките лица уверение за државјанство (не постар од 6 (шест) месеци);
4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар –(за домашните-Извод од тековна состојба од Централен регистар на Република Северна Македонија не постар од 30 дена);
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното/физичко лице, заверено на Нотар, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице или доказ за својството на овластено одговорно лице на правното лице
6. e-mail адреса на подносителот на Пријавата, преку која ќе се врши постапката за регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на на интернет страницата на која ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите на пријавите кои ќе достават погрешна e-mail адреса општина Кисела Вода нема обврска да прима и врши корекции на истата) и

7. Изјава за прифаќање на условите во објавата потпишана со дигитален потпис.

Пријавите кои не се комплетирани со овие докази нема да учествуваат на ова електронско јавно наддавање за што подносителите на некомплетните пријави ќе бидат електронски известени.

Комисијата по истек на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетни и поднесени во согласност со условите од објавата. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекот на рокот за поднесување на истите.

ДРУГИ ОБВРСКИ НА НАЈПОВОЛНИОТ ПОНУДУВАЧ

Најповолниот понудувач е должен на сопствен трошок, согласно позитивните законски прописи, да ја дислоцира електричната инсталација - дрвен електричен столб за дистрибуција на ниско напонска мрежа на ЕВН Македонија АД Скопје и приклучоците од неа, надвор од градежната парцела бр.1.16, а во согласност со дадените насоки од надлежниот орган- ЕВН Македонија АД Скопје и да ја постави на ново соодветно место одобрено и обезбедено од страна на ЕВН Македонија АД Скопје. Најповолниот понудувач при дислокацијата на истата, треба да ги подмири сите трошоци фактурирани од страна ЕВН Македонија АД Скопје.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела е наведена во Табеларниот преглед и истата изнесува **4.300,00** денари по метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДАТА

Банкарска гаранција за сериозност на понудата за предметната градежната парцела е утврдена согласно Табеларниот преглед даден во оваа објава со рок на важност до 31.07.2021 година со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежното земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач.

Банкарската гаранција освен по електронски пат треба да биде доставена и во оригинална хартиена форма преку архивата на Општина Кисела Вода до Комисијата за јавно наддавање во затворен коверт со цел на дознака „не отварај“ се до рокот определен за поднесување на пријавата, односно заклучно со 25.01.2021 година.

Банкарската гаранција се враќа на подносителите на пријавата за јавно наддавање кои не постигнале најповолна понуда, во рок од 15 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање.

На најповолниот понудувач банкарската гаранција се враќа во рок од 15 дена по уплатата на купопродажната цена и доставата на доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање потпишани со дигитален потпис, заедно со целокупната документација по електронски пат можат да се достават до **25.01.2021 година**, на следната интернет адреса: www.gradezno-zemjiste.mk.

Јавното наддавање ќе се одржи електронски на следната интернет страница www.gradezno-zemjiste.mk

Јавното наддавање за ГП 1.16 ќе започне на **27.01.2021 година, во 12:00 часот** и истото ќе трае 15 минути, при што доколку во истекот на последните две минути од определеното време за траење на јавното наддавање, од страна на учесниците е дадена понуда, крајниот рок за завршување на јавното наддавање се продолжува за уште две минути, а ќе заврши кога за период од следните две минути нема нова дадена понуда.

Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.

ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекот на рокот за поднесување на пријавите, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и корисничко име и шифра 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 електронското јавно наддавање.
2. Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат валиден електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање и да учествуваат на истото.
3. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страницата со корисничкото име и шифрата која ја добиле на e – mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на електорнското јавно наддавање.
4. Електронското јавно наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетната цена.
5. Електронското јавно наддавање го следи Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање, формирана од страна на Градоначалникот на Општина Кисела Вода.
6. Електронското јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето кое е предмет на објавата по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците во наддавањето.
7. Наддавањето се врши „чекорно“ и висината на минималниот чекор на зголемување на вредноста по метар квадратен на градежното земјиште изнесува 10 % од минималната почетна цена по метар квадратен за отуѓување на градежно земјиште, но не помалку од **430,00 денари**.
8. Електронското јавно наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во објавата, при што доколку во истекот на последните две минути од определеното време за траење на јавното наддавање, од страна на учесниците е дадена понуда, крајниот рок за завршување на јавното наддавање се продолжува за уште две минути, а ќе заврши кога за период од следните две минути нема нова дадена понуда. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
9. За успешно спроведена постапка на јавно наддавање, потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.
10. За најповолен понудувач по метар квадратен се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена по метар квадратен, која претставува највисока цена за отуѓување на градежното земјиште.
11. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.
12. Комисијата е должностна во рок од 3(три) работни дена по завршување на постапката за јавно наддавање да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст 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 - текст 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.
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) дена од добивањето на Известување за избор на најповолен понудувач на јавното наддавање, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и трошоците на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата и целокупната оригинална документација потребна за учество на јавното наддавање.
16. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, не ги уплати трошоците на постапката во износ од 10% од банкарската гаранција за сериозност на понудата, и 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 оттуѓено, нема да се пристапи кон склучување на Договор, банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе биде активирана и истиот 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 не ја достави целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, односно достави документација врз основа на која неможе да се склучи договор, уплатените средства за отуѓување на градежно земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
18. Договорот за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија се склучува во електронска форма преку информацискиот систем.
19. Договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во име на Република Северна Македонија го склучува Градоначалникот на Општина Кисела Вода во рок од 5 работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање.
20. По склучување на Договорот, Општината електронски го доставува договорот до Град Скопје-Сектор за финансиски прашања заради утврдување на данокот на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивање на Решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.
21. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 дена договорот електронски го доставува кај надлежен нотар заради вршење на солемнлизација. Купувачот е должен солемнлизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставување на договорот кај надлежен нотар.
22. Неисполнување на обврските од точка 20 и точка 21 од оваа објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на Договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето, не се враќаат на купувачот.
23. Кога градежното земјиште се отуѓува по пат на јавно наддавање купувачот е должен да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од 9 (девет) месеци од извршената солемнлизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела со површина до 5.000 m², односно во рок од 12 месеци од извршената солемнлизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5.000 m² и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено.

Со договорот купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела со површина до 5.000 m^2 , односно во рок од 12 месеци од извршената солемнлизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над до 5.000 m^2 и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е оттугено. Купувачот е должен 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 прибави одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектите не се изградат 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 обврските предвидени во договорот по вина на купувачот, односно по паѓањето на купувачот во задоцнување со исполнување на обврската 3(три) месеци последователно, претставува основ оттуѓувачот по 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 договорената казна што претставува и основ за еднострочно раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето, не му се враќаат на купувачот.

24. Раскинувањето на договорот заради неисполнување на обврските од договорот предвидени во истиот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.
25. Купувачот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договор по вина на купувачот.
26. 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.
27. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за предметната градежна парцела, не смее да биде помалку од 30%.
28. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.
29. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежно земјиште.
30. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар на недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.
31. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да го пренесува на трети лица, пред исполнување на обврските од договорот за отуѓување на истото. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. По исклучок, доколку сопственик на градежното земјиште е странско правно лице, градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање може да го пренесе во сопственост на домашно правно лице во кое странското правно лице мора да биде единствен сопственик се до моментот на исполнување на обврските од договорот за отуѓување на градежно земјиште по пат на јавно наддавање.
32. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават 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. Комисијата е должна да одлучи по приговорот во рок од 5 (пет) работни дена. 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 во втор степен.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на општина Кисела Вода www.kiselavoda.gov.mk

Општина Кисела Вода

Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање