ОПШТИНА БИТОЛА
ОБЈАВА 1/2021

бр. 12-53/2021
21.05.2021 година

За отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање за изградба на објекти со намена:

- **Домување во станбени куќи – А1, Домување во станбени згради - А2, мали комерцијални и деловни намени – Б1, големи трговски единици - Б2, хотелски комплекс – Б5 согласно ДУП за „АРМ Четврт 1, АРМ Четврт 2 и АРМ Четврт 3” - Битола**
- **Производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија – Г, Г2 согласно ДУП за „Дел од градска работна зона северно од патот Битола – с. Новаци „БЛОК 1“ – Битола“**
- **Производство, дистрибуција и сервиси – Г2,3,4 согласно Измени и дополнувања на Урбанистички план вон населено место „Јужна Индустриска Зона Жабени“ Општина Битола**

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронско јавно наддавање е градежно неизградено земјиште сопственост на Република Северна Македонија предвидено за изградба на објекти со намена домување во станбени куќи - **А1** со компатибилни намени, домување во станбени згради - **А2** со компатибилни намени, мали комерцијални и деловни намени – **Б1** со компатибилни намени, големи трговски единици - **Б2** со компатибилни намени, хотелски комплекс – **Б5** со компатибилни намени согласно ДУП за „АРМ Четврт 1, АРМ Четврт 2 и АРМ Четврт 3„ - Битола донесен со одлука на Совет на Општина Битола бр. 07-1791/3 од 06.09.2010 год., градежно неизградено земјиште сопственост на Република Северна Македонија предвидено за изградба на објекти со намена производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија – **Г, Г2** согласно ДУП за „Дел од градска работна зона северно од патот Битола – с. Новаци „БЛОК 1“ – Битола“ донесен со одлука на Совет на Општина Битола бр. 09-135/4 од 08.10.2018 год., градежно неизградено земјиште сопственост на Република Северна Македонија предвидено за изградба на објекти со намена производство, дистрибуција и сервиси – **Г2,3,4** согласно Измените и дополнувањата на Урбанистички план вон населено место „Јужна Индустриска Зона Жабени**“**, донесен со Одлука на Совет на Општина Битола бр.07-2177/33 од 28.09.2011 год. согласно Табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела и број на градежна парцела, вкупна површина на градежна парцела, намената на земјиштето (основна класа), намена на земјиштето (опис), површина за градење, бруто развиена површина, процент за изграденост, коефициент на искористеност на земјиштето, максимално дозволена висина, катност, почетна утврдена цена по метар квадратен, вкупна почетна утврдена цена и банкарската гаранција за сериозност на понудата.

Табеларен преглед:

А. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање согласно ДУП за АРМ Четврт 1, АРМ Четврт 2 и АРМ Четврт 3 - Битола

Број на градежна парцела	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земјиште (основна класа)	Намена на земјиштето (опис)	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност на земјиште	Нулта кота	Катност	Почетна/ утврдена цена по метар квадратен	Вкупна почетна/ утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
	М2			М2	М2	%	К	М1		денари	денари	денари
12.94	853	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	322	1288	38	1.51	1.2	П+2+Пк	61,оо	52.033,оо	52.033,оо
12.95	814	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	331	1324	41	1.63	1.2	П+2+Пк	61,оо	49.654,оо	49.654,оо
12.135	858	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	365	1460	43	1.70	1.2	П+2+Пк	61,оо	52.338,оо	52.338,оо
12. 142	687	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	262	1048	38	1.53	1.2	П+2+Пк	61,оо	41 907.00	41 907 00
12.143	602	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	240	960	40	1.59	1.2	П+2+Пк	61,оо	36 722 00	36 722 00
12.146	748	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	373	1492	50	2	1.2	П+2+Пк	61,оо	45 628 00	45 628 00
12.14	350	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	112	448	32	1.28	1.2	П+2+Пк	61,оо	21.350,оо	21.350,оо
12.150	755	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	376	1504	50	2.00	1.2	П+2+Пк	61,оо	46.055,оо	46.055,оо

12.151	882	А1	Домување во станбени куќи-компатибилни нам Б1, В1, В5, Д3-10%	386	1544	50	2.00	1.2	П+2+Пк	61,оо	53.802,оо	53.802,оо
2.9	2946	А2	Домување во станбени згради-компатибилни нам Б1, Б2, Б4, В3, В4, В5, Д3-40%	1830	10980	62	3.7	1.2	П+5	2.570,оо	7.571.220,оо	7.571.220,оо
4.4	345	Б1	Мали комерцијални и деловни намени-компатибилни нам А1, А3, Б4, Д3-40%	345	345	100	1.0	0.6	П	3.200,оо	1.104.000,оо	1.104.000,оо
5.2	4817	Б2	Големи трговски единици-компатибилни нам А2, А3, А4, Б3, Б4, В3, В5, Д3-40%	3071	24568	64	5.1	0.15	П+7	3.200,оо	15.414.400,оо	15.414.400,оо
5.3	2226	Б2	Големи трговски единици – компатибилни нам А2, А3, А4, Б3, Б4, В3, В5, Д3-40%	1112	3336	50	1.5	0.15	П+2	3.200,оо	7.123.200,оо	7.123.200,оо
9.1	1717	Б2	Големи трговски единици – компатибилни нам А2, А3, А4, Б3, Б4, В3, В5-40%	980	2940	57	1.7	1.2	П+2	3.200,00	5.494.400,оо	5.494.400,оо
5.1	8302	Б5	Хотелски комплекс – компатибилни нам Б1, Б2, Б3, Б4, Б6, В2, В3, Д3-40%	5744	63184	69	7.6	1.2	П+10	1.003,оо	8.326.906,оо	8.326.906,оо
7.1	5939	Б5	Хотелски комплекс – компатибилни нам Б1, Б2, Б3, Б6, В2, В3, Д3-40%	3985	11995	67	2.0	1.2	П+2	1.003,оо	5.956.817,оо	5.956.817,оо

Б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање согласно ДУП за „Дел од градска работна зона северно од патот Битола – с. Новаци „БЛОК 1“ – Битола

Број на градежна парцела	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земјиште (основна класа)	Намена на земјиштето (опис)	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграден ост	Коефи циент на искористе ност на земјиште	Нулта кота	Катност	Почетна/ утврдена цена по метар квадратен	Вкупна почетна/ утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
	М2			М2	М2	%		М1		денари	денари	денари
5	1.371	Г, Г2	Производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија	607	1.821	44.26	1.32		П+2	61,оо	83.631,оо	83.631,оо
6	1.851	Г, Г2	Производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија	816	2.448	44.07	1.32		П+2	61,оо	112.911,оо	112.911,оо

В. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање согласно ИЗМЕНИ И ДОПОЛНУВАЊА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО ЈУЖНА ИНДУСТРИСКА ЗОНА „ЖАБЕНИ" Општина Битола

Број на градежна парцела	Вкупна површина на градежна парцела	Намена на земјиште (основна класа)	Намена на земјиштето (опис)	Површина за градба	Бруто развиена површина	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност на земјиште	Нулта кота	Катност	Почетна/ утврдена цена по метар квадратен	Вкупна почетна/ утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
	М2			М2	М2	%		М1		денари	денари	денари
13	11905	Г2,3,4	Производство, дистрибуција и сервиси	8324	26283	70%	2.21	1,20	П+2	61,оо	726.205,оо	726.205,оо
65	8148	Г2,3,4	Производство, дистрибуција и сервиси	5708	19086	70%	2.34	1,20	П+2	61,оо	497.028,оо	497.028,оо
71	4080	Г2,3,4	Производство, дистрибуција и сервиси	2623	7869	64%	1.93	1,20	П+2	61,оо	248.880,оо	248.880,оо

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 кои ги исполнуваат условите дадени во објавата односно:

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 Европска унија и на ОЕЦД, а под услови на реципроцитет можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територија на Република Северна Македонија.
2. Домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице регистрирани во Централниот регистар на РСМ, 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 европска 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 домашни и странски физички и правни лица поднесуваат Пријава за учество на јавното наддавање по електронски пат преку информацискиот систем поставен на интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk со пополнување на електронски образец кој се потпишува со валиден дигитален сертификат издаден од овластен издавач за секоја градежна парцела поединечно, во која е наведено за која парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните докази **(приложени во елетронска форма, скенирани)**:

1. Пријава од подносителот, во која се наведени податоци за која градежна парцела се однесува истата и за подносителот на пријавата, како и кои документи се доставуваат во прилог на пријавата, **потпишана дигитално**;
2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата што за секоја градежна парцела е утврдена согласно табеларните прегледи дадени во оваа објава, **со рок на важност до 31.12.2021 година,** со која купувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена за отуѓување на градежно земјиште на електронското јавно наддавање во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач;
3. За физички лица уверение за државјанство;
4. За правни лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар **(не постар од шест месеци)**;
5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице;
6. e-mail адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничко име и шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање;
7. Изјава за прифаќање на условите од објавата **потпишана со дигитален потпис.**

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.

Подносителите на пријавите задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат (потпис) за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавање.

Доколку учесникот е заинтересиран за повеќе од една градежна парцела, се пополнува поединечна пријава за секоја градежна парцела, за што се доставува и посебна банкарска гаранција за сериозност на понудата.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед со намена домување во станбени куќи **А1** изнесува **61,оо денар** од метар квадратен, за градежни парцели со намена домување во станбени згради **А2** изнесува **2.570,оо денари** од метар квадратен, за градежни парцели наведени во табеларниот преглед со намена мали комерцијални и деловни намени **Б1** изнесува **3.200,оо денари** од метар квадратен, за градежни парцели наведени во табеларниот преглед со намена големи трговски единици **Б2** изнесува **3.200,оо денари** од метар квадратен, за градежни парцели наведени во табеларниот преглед со намена хотелски комплекс **Б5** изнесува **1.003,оо денари** од метар квадратен и за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед со намена производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија **Г, Г2, Г3, Г4** изнесува **61,оо денар** од метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларните прегледи и изнесува 100% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела посебно.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **20.06.2021 година електронски**, преку информацискиот систем на следната интернет страна **www.gradezno-zemjiste.mk**

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

ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Јавното наддавање ќе започне на **22.06.2021 година** и истото ќе трае **15 (петнаесет) минути** како што следува:

Во **08,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.12.94 и ГП бр.12.95** со намена домување во станбени куќи **А1**
Во **09,00 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.12.135 и ГП бр.12.142** со намена домување во станбени куќи **А1**
Во **09,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.12.143 и ГП бр.12.146** со намена домување во станбени куќи **А1**
Во 10,00 часот со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.12.14** со намена домување во станбени куќи **А1**
Во **10,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.12.150 и ГП бр.12.151** со намена домување во станбени куќи **А1**
Во **11,00 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр.2.9** со намена домување во станбени згради **А2**

Во **11,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 4.4** со намена мали комерцијални и деловни намени **Б1**
Во **12,00 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 5.2 и ГП бр. 5.3** со намена големи трговски единици **Б2**
Во **12,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 9.1** со намена големи трговски единици **Б2**
Во **13,00 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 5.1 и ГП бр.7.1** со намена хотелски комплекс **Б5**
Во **13,30 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 5 и ГП бр.6** со намена производство, дистрибуција и сервиси, лесна индустрија **Г, Г2**
Во **14,00 часот** со траење од **15 (петнаесет) минути ГП бр. 13, ГП бр.65 и ГП бр.71** со намена производство дистрибуција и сервиси **Г2,3,4.**

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 поднесувањето на истите,** при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува и 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. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање за секоја градежна парцела посебно.
3. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Битола.
4. Електронското јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето 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 10,оо денари за градежни парцели со намена А1**, **не помалку од 257,оо денари за градежни парцели со намена А2**, **не помалку од 320,оо денари за градежни парцели со намена Б1**, **не помалку од 320,оо денари за градежни парцели со намена Б2**, **не помалку од 100,оо денари за градежни парцели со намена Б5** и **не помалку од 10,оо денари за градежни парцели со намена Г, Г2, Г3, Г4**.
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 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.
7. Учесникот на јавното наддавање кој понудил највисока цена се стекнува со статусот најповолен понудувач.
8. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.
9. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање. Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 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 дена од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.
10. По завршувањето на јавното наддавање Комисијата во рок од 3 работни дена доставува барање за мислење до Државно правобранителство на РМ по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување. Државното правобранителство доставува мислење по однос нацрт-текст на договорот во рок од 30 дена од добивањето на барањето за мислење. По добивањето на позитивното мислење Комисијата во рок од 3 работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.

11. Најповолниот понудувач има обврска да ги уплати средствата 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.
12. Во рок од 5 работни дена по доставувањето на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање Градоначалникот на Општина Битола склучува договор за отуѓување на градежно земјиште.
13. По склучувањето на договорот, Општина Битола во рок од 1 ден, електронски го доставува договорот до одделението за финансиски прашања за утврдување на данокот на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршената уплата.
14. Неисполнувањето на обврските од точките 11 и 12 од оваа објава по вина на купувачот претставуваат основ за еднострано раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќа на купувачот.
15. Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува во рок од 30 дена од потпишувањето истиот да го достави електронски кај нотар заради солемнизација.
16. По склучување на договорот, по барање на купувачот, истиот се воведува во владение со записник од страна на трочлена Комисија формирана од градоначалникот на општината, со учество на геодетско стручно лице регистрирано како трговец поединец, овластен геодет или трговско друштво за геодетски работи, кое врз основа на геодетски елаборат ќе изврши обележување на истото. Трошоците за воведување во владение, освен трошоците за работата на Комисијата, се на товар на купувачот.
17. Со Договорот најповолниот понудувач се обврзува во рок од 9 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет е градежна парцела со површина до 5000 м2, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5000 м2 да прибави одобрение за градење на предвидениот објект согласно урбанистичкиот план по кој земјиштето е отуѓено од надлежниот орган и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кое истото е отуѓено во рок од 2 години од добивањето на правосилно одобрение за градење на објекти со бруто изградена површина до 1000 м2 согласно добиеното одобрение за градење, односно во рок од 4 години од добивањето на правосилното одобрение за градење за објекти со бруто изградена површина над 1000 м2 согласно добиеното одобрение за градење.
18. 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%.
19. Доколку во утврдениот рок не се прибави одобрение за градење или објектот не се изгради по вина на Купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна за непочитување на роковите 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 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 овие обврски, односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнувањето на обврската три месеци последователно, преставува основ отуѓувачот, 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 еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.
20.Обврска е на купувачот да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.
21. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.
22. Трошоци за нотарската процедура и воведувањето во евиденција на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.

23. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да го пренесува на трети лица пред исполнувањето на обврските од договорот за отуѓување на истото. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижности.

24.Посебни трошоци на постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија по пат на јавно наддавање се:

- трошоци за обезбедување на докази за градежно земјиште предмет на јавно наддавање,
- трошоци за објавување во медиуми и јавни гласила
- трошоци за увид на лице место и утврдување на фактичка состојба и за воведување во владение на градежно земјиште.

Висината на трошоците изнесува 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,оо денари.

Оваа објава ќе биде објавена и на веб страната на Општина Битола.
www.bitola.gov.mk

ОПШТИНА БИТОЛА
Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање