

Република Северна Македонија
Општина Штип
Број 09 – 8146/1
04.12.2025 година
Ш т и п

Врз основа на член 4, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 36, 37, 38, 39 и 67 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост („Службен весник на РМ“ број 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18, 275/19 и 122/21), Одлука за давање под закуп на недвижна ствар, број 08 – 7713/1 од 18.11.2025 година, донесена од Совет на Општина Штип, за објект што се наоѓа на КП.бр. 8598, КО Штип 4 запишан во Имотен лист бр. 100082, Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр. 09 – 7469/2 од 11.11.2025 година, изработен од овластен проценител ТП „Процена плус“ Глигор Ивановски Штип, согласно Методологија за процена на пазарна вредност од областа на недвижниот имот – Комисијата за недвижни и движни ствари во сопственост на Општина Штип, објавува:

ОБЈАВА број 06/2025
за давање под закуп на недвижност по пат на
ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ
(прва објава)

1. ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е давање под закуп на недвижност–Инвестициони вложувања како долгорочни средства во други објекти во Суитлак – Дино парк вршени во текот на 2025 година на КП 8598 КО Штип 4 мв „Суитлак“ (понатаму во текстот – објект), сопственост на Општина Штип, кој се дава во закуп согласно Одлука за давање под закуп на недвижност инвестициони вложувања како долгорочни средства во други објекти во Суитлак – Дино парк, број 08 – 7713/1 од 18.11.2025 година, донесена од Совет на Општина Штип за објект кој се наоѓа на КП.бр. 8598, КО Штип 4 запишан во Имотен лист бр. 100082, издвоен со Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр. 09 – 7469/2 од 11.11.2025 година, изработен од овластен проценител ТП „Процена плус“ Глигор Ивановски Штип, согласно Методологија за процена на пазарна вредност од областа на недвижниот имот

2. ПОДАТОЦИ ЗА НЕДВИЖНАТА СТВАР – ОБЈЕКТОЈ СЕ ДАВА ПОД ЗАКУП

Предмет на закуп е недвижна ствар – објект сопственост на Општина Штип, кој се наоѓа на КП.бр. 8598, КО Штип 4 запишан во Имотен лист бр. 100082 и тоа:

Инвестициони вложувања како долгорочни средства во други објекти во Суитлак – Дино парк на адреса м.в Суитлак на КП.бр.8598, КО Штип 4 запишан во Имотен лист бр. 100082.

Недвижната ствар – објектот предмет на закуп на оваа објава, може да се разгледа од страна на заинтересираните лица секој работен ден во период од 08.30 до 13.30 часот, со претходна најава до Комисијата за располагање со

недвижни ствари и движни ствари сопственост на Општина Штип на тел. 078 472 720

Објектот се наоѓа на локација за која постои урбанистичко-планска документација согласно извод од ДУП Бр. 18 – 7916 од 26.11.2025 година

Повеќе информации врзани за објавата може да се добијат на е-маил – k.micevskam@gmail.com.

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. Најповолниот понудувач, со договорот за закуп ќе биде обврзан:

1.а. Закупецот има обврска, во рок од шест месеци од потпишување на договорот да ги изврши следниве инвестициони вложувања во објектот:

- Да обезбеди простор за храна и пијалоци со тоалети за јавна употреба на посетителите на паркот, маси и столчиња;
- Да обезбеди простор за пијалоци со маси и столчиња;
- Да набави специјализирани колички во вид на диносауруси кои ќе работат со надворешна батерија, наменети за деца, минимум 10 броја;
- Да го обезбеди просторот со минимум десет камери и да обезбеди мониторинг соба;
- Да инвестира во објектот најмалку еднаш годишно со набавка на нови реквизити.

1.б. Закупецот има обврска, во објектот веднаш после потпишувањето на договорот да ги изврши следниве работи:

- Да наплаќа влезници, согласно позитивната законска регулатива и да воведо електронска евиденција при влез на посетителите;
- Да организира забавна програма во текот на летниот период еднаш неделно, а во текот на зимскиот период еднаш месечно;
- Да ангажира аниматор за групна посета на објектот;
- Да го обезбедува 24 часа/7 дена во неделата;
- Да одржува постојана хигиена на целата површина на објектот или да си обезбеди фирма, која ќе се грижи за постојаната чистота на објектот.
- Да ги одржува сите реквизити во објектот постојано во исправна состојба
- Цената на билетите за групи од минимум четири лица не смее да биде повеќе од 100,00 денари по лице.
- Цената на билетот за индивидуална посета не смее да биде повеќе од 150,00 денари по лице.
- Закупецот има обврска да направи специјални понуди за поголеми групи.
- Идниот закупец избран на јавниот повик како најповолен има обврска да ги преземе броилата на објектот и да ги покрива сите режиски трошоци.
- Доколку настанат промени во делот на услугите што ги обезбедува закупецот или при работа на објектот, потребно е да се склучи анекс на договорот, врз основа на претходно донесена одлука од Советот.

4. ПОЧЕТНА ЦЕНА И ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ЗАКУПОТ

Проценетата вредност на недвижната ствар е утврдена согласно Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр. 09– 7469/2 од 11.11.2025 година, изработен од Проценител од областа на недвижен имот и изнесува **50.214.600 денари**, а висината на почетната вредност на месечната закупнина изнесува 251.073,00 денари, односно 0,5% од проценетата вредност на недвижната ствар.

Недвижната ствар од оваа објава се дава во закуп за период од 15 (петнаесет) години.

НАПОМЕНА: Нотарските трошоци на договорот како и даночните обврски кои произлегуваат од закупот ќе ги сноси најповолниот понудувач - избран на електронското јавно наоавње.

5. ДАТУМ НА ОДРЖУВАЊЕ НА ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ

Електронското јавно наоавње за објектот предмет на оваа објава, ќе се одржи на ден 24.12.2025 година (среда) со почеток од 08:00 часот.

Електронското јавно наоавње за објектите ќе се одржи на следната интернет страница [www. e-stvari.mk](http://www.e-stvari.mk)

6. ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на електронското јавно наоавње имаат сите заинтересирани домашни и странски физички и правни лица кои ги исполнуваат условите дадени во објавата.

Заинтересираните лица можат да учествуваат за закуп со поднесување на Пријава за учество.

7. УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните правни и физички лица електронски поднесуваат Пријава за учество на јавното наоавње, која треба да ги содржи сите податоци и докази утврдени во објавата, **(за да може да поднесе пријава за учество заедно со доказите утврдени со објавата секое физичко и правно лице треба претходно да се регистрира на страната www.e-stvari.mk)**. Доколку понудувачот веќе учествувал во постапките по претходни објави и спроведени електронски јавни наоавња спроведени преку овој систем за него сеуште важат претходно автоматски доделените корисничко име и лозинка – од учество во постапка која ја спроведувала било која општина.

Доказите кои е потребно да се достават кон пријавата за електронското јавно наоавње, регистрираното лице е должно да ги прикачи во системот во скенирана копија на оригиналот во PDF формат, и тоа:

1. Изјава за прифаќање на условите што се дадени во Објавата заверена на нотар;

2. Банкарска гаранција за сериозност на понудата во висина од 2 % од проценетата вредност на недвижната ствар, за учество на јавното наоавње. Покрај електронски, банкарската гаранција за сериозност на понудата треба во писмена форма (во оригинал) да се достави на адреса – Општина Штип – Локална самоуправа

ул. „Васил Главинов“ бр. 4Б Штип со назнака за Комисија за недвижни и движни ствари сопственост на Општина Штип.

Недоставувањето на банкарската гаранција во писмена форма до комисијата ја прави пријавата неприфатлива и истата ќе биде одбиена.

Како корисник на банкарската гаранција да се наведе „Општина Штип“

3. Доказ за идентитет за правни лица;

- тековна состојба од Централен регистар на РСМ. - не постара од 6 (шест) месеци за домашни правни лица;

- извод од регистрација од соодветен регистар во државата од која доаѓа (за странски правни лица);

4. Доказ за идентитет на физички лица:

- копија од лична карта или патна исправа;

5. Е-маил адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронско јавно наддавање, односно ќе му бидат испратени корисничкото име и шифра за пристап на страната www.e-stvari.mk на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање.

Комисијата по приемот на пријавите утврдува дали се доставени во определениот рок и дали се комплетирани согласно со условите во објавата.

8. РОК ЗА ДОСТАВУВАЊЕ НА ПРИЈАВИТЕ

Документацијата (пријава, банкарска гаранција – во оригинал и преку архива или Одлука на Владата на Република Северна Македонија) за учество на јавното наддавање, учесниците електронски ја доставуваат најдоцна до 22.12.2025 година, до 15.00 часот.

9. БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција треба да биде издадена во македонска валута, од банка која што работи и врши банкарски активности во Република Северна Македонија, а времетраењето на банкарската гаранција треба да биде со рок до 01.06.2026 година.

Како корисник на банкарската гаранција да се наведе „Општина Штип“.

10. ПОСТАПКА

Јавното наддавање започнува со објавување на почетната месечна закупнина на недвижната ствари се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.

Јавното наддавање ќе се одржи и доколку по Објавата се пријавил само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во Објавата и ја прифати или наддаде почетната месечна закупнина на недвижната ствар.

Во првите пет минути од јавното наддавање учесниците можат да ја прифатат односно зголемуваат почетната месечна закупнина на недвижната ствар. Јавното 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.

Доколку во првите пет минути од јавното наддавање не е прифатена понудата, односно не е дадена повисока понуда од учесникот на јавното наддавање, вредноста на закупнината се намалува за 2% по што учесниците на јавното наддавање повторно имаат можност да ја прифатат односно зголемуваат закупнината без притоа да се ограничува минималниот чекор на зголемување. Доколку во истекот на последните две минути од вторите пет минути од јавното наддавање од страна на учесниците е прифатена понудата, односно дадена е повисока 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 дадено нова понуда. Доколку во времетраење од 5 минути повторно нема понуда, вредноста на закупнината повторно се намалува за 2% од почетната месечна закупнина на недвижните ствари.

Намалувањето на вредноста на месечната закупнина на недвижната ствар во текот на наддавањето, доколку станува збор за објава по првпат може да биде најмногу до 30% од проценетата вредност без разлика колку понудувачи се јавиле на јавното наддавање.

Намалувањето на вредноста на месечната закупнина на недвижната ствар во текот на наддавањето, доколку станува збор за објава по вторпат може да биде најмногу до 30%, доколку на јавното наддавање се пријавил само еден заинтересиран учесник, а доколку се пријавиле двајца или повеќе учесници, намалувањето на вредноста на недвижната ствар може да биде до најмногу 50% од проценетата вредност.

За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена која претставува највисока цена за месечна закупнина на недвижната ствар.

Комисијата по завршување на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање.

Учесниците имаат право на Приговор само по однос на постапката за јавно наддавање, во рок од три дена од одржувањето на јавното наддавање до Комисијата која одлучува по приговорот со Решение во рок од 5 дена од приемот на приговорот.

Најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор е должен да ги уплати средствата согласно постигнатата највисока цена за месечна закупнина на сметка на Општина Штип, на трезорска сметка 10000000063095, уплатна сметка 84017406548, приходна шифра и програма 731117 00, со цел на дознака „Закуп на објект“, а доколку не ги уплати во овој рок нема да се пристапи кон склучување на договор, банкарската гаранција ќе биде активирана, а понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните недвижни ствари.

Со најповолниот понудувач, во рок од 15 работни дена по извршената уплата на постигнатата највисока цена за месечна закупнина, се склучува Договор за закуп на недвижната ствар. Договорот во рок од 30 дена закупопримачот го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Обврската за трошоци за солемнизација на Договорот паѓа на товар на закупопримачот.

Комисија за располагање со недвижни
и движни ствари на Општина Штип

1. Маријана Зенделова зам. претседател
2. Марија Герасимова, заменик член
3. Катерина Мицевска, член