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, 21/18,101/19, 275/19,122/21 и 193/25), Одлука за давање во закуп на недвижна ствар-објект (затворен базен) бр.08-2967/1 од 22.04.2026 година, донесена од Совет на Општина Штип, за објект што се наоѓа на КП.бр.10371/2, КО Штип 4 во сопственост на Општина Штип, Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр.17-2906/1 од 17.04.2026 година, изработен од овластен проценител - Комисијата за располагање со недвижни и движни ствари на Општина Штип, објавува:

ОБЈАВА број 06/2026
за давање во закуп на недвижни ствари по пат на
ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ
(прва објава)

1.ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е давање во закуп на недвижна ствар–објект (затворен базен), сопственост на Општина Штип, која се дава во закуп согласно Одлука за давање во закуп на недвижна ствар-објект (затворен базен) бр.08-2967/1 од 22.04.2026 година, донесена од Совет на Општина Штип, за објект кој се наоѓа на КП.бр.10371/2, КО Штип 4, запишан во Имотен лист бр.100624 со деловоден број 1105-3916/2026 од 17.03.2026 година, во сопственост на Општина Штип, по пат на електронско јавно наддавање.

2.ПОДАТОЦИ ЗА НЕДВИЖНАТА СТВАР – ОБЈЕКТ КОЈ СЕ ДАВА ВО ЗАКУП

Предмет на закуп е недвижна ствар – објект (затворен базен) сопственост на Општина Штип, кој се наоѓа на „Сутлак“ КП.бр.10371/2, КО Штип 4, запишан во Имотен лист бр.100624 со деловоден број 1105-3916/2026 од 17.03.2026 година и тоа:

Број на катастарска парцела 10371/2, адреса- „Сутлак“, намена на згр.„ДЗ-2“, влез 1, кат-ПР, бр.1, намена на посебен дел од зграда -„Б“ волумен 208 $м^3$;
Број на катастарска парцела 10371/2, адреса- „Сутлак“ намена на згр.„ДЗ-2“, влез 1, кат ПР, бр.1, намена на посебен дел од зграда -„ДПД“ површ 373 $м^2$.

Недвижната ствар од оваа објава се дава во закуп за период од 2 (две) години.

Проценетата вкупна вредност на недвижната ствар која се дава во закуп е утврдена согласно Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр.17-2906/1 од 17.04.2026 година и изнесува 30.464.271 денари.

Недвижната ствар – објектот предмет на закуп на оваа објава, може да се разгледа од страна на заинтересираните лица секој работен ден во период од 11.00 до 14.00 часот, со претходна најава до Комисијата за располагање со недвижни ствари и движни ствари сопственост на Општина Штип на тел.078/890-166.

Недвижноста се наоѓа на локација за која постои урбанистичко-планска документација согласно Извод од ДУП Бр.18-10371/2 од 19.03.2026 година – со Намена на градба Б 6.2-спортски сали.

Недвижната ствар дадена во закуп не може да се дава во подзакуп.

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

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Право на учество на јавното наддавање ќе има секое физичко и правно лице, регистрирано за дејност 93.110 – работа за спортски објекти.

Најповолниот понудувач, со договорот за закуп ќе биде обврзан:

- да инвестира во модернизација на системот, односно замена на постојните on/off пумпи со нови, високо енергетски ефикасни топлотни пумпи со потрошувачка од 7,5 до 8,5 киловати електрична енергија на час по пумпа,

- да ја намали потрошувачката на електрична енергија за најмалку 50% во однос на сегашната потрошувачка,

- да врши електронска наплата на влезници, согласно позитивната законска регулатива и да воведе електронска евиденција при влез на посетителите,

- да го обезбедува затворениот базен 24 часа/7 дена во неделата,

- да одржува постојана хигена на целата површина на затворениот базен или да си обезбеди фирма, која ќе се грижи за постојата чистота во затворениот базен.

Користењето на базен за деца и млади кои се членови на спортски клубови групи не смее да биде повеќе од 1.000,00 денари по лице месечно.

Цената на билетот за индивидуална посета не смее да биде повеќе од 4.000,00 денари по лице, месечно.

Идниот закупец избран на јавниот повик како најповолен нема да има обврска да ги покрива режиските трошоци, резервните делови и материјалите за тековно одржување.

4. ПОЧЕТНА ЦЕНА

Проценетата вкупна вредност на недвижната ствар е утврдена согласно Извештај за извршена процена на пазарна вредност на недвижен имот бр.17-2906/1 од 17.04.2026 година изнесува 30.464.271 денари, а висината на почетната месечна закупнина, на електронското јавно наддавање, изнесува 152.321 денар.

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

5. ДАТУМ НА ОДРЖУВАЊЕ НА ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ

Електронското јавно наддавање за објектот од оваа објава, ќе се одржи на ден 5.6.2026 година (вторник) со почеток од 09:30 часот.

Електронското јавно наддавање за објектот ќе се одржи на следната интернет страница www.e-stvari.mk.

6. ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на електронското јавното наддавање 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 наддавање, 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 наддавања 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 доставaт кон пријавата за електронското јавно наддавање, 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 наддавање изнесува 609.285 денари. 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 „НЕ ОТВОРАЈ“ - „ОБЈАВА бр.06/2026“ 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.

3. Доказ за идентитет за правни лица;

- тековна состојба од Централен регистар на Р.М. - не постара од 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 3.6.2026 година.

Документацијата (банкарската гаранција во оригинал) преку архивата на Општина Штип да се достави најдоцна до 3.6.2026 (петок) до 15:00 часот.

9. БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција во висина од 2 % од проценетата вредност на недвижната ствар за учество на јавното наддавање изнесува 609.285 денари и 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 1.12.2026 година.

Како корисник на банкарската гаранција да се наведе Општина Штип.

10. ПОСТАПКА

Јавното наддавање започнува со објавување на почетната месечна закупнина на недвижната ствар и 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 месечната 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 е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор да ги уплати средствата кој ги понудил, согласно постигнатата највисока цена за месечна закупнина на сметка на Општина Штип, и тоа: трезорска сметка 100000000063095, уплатна сметка 84017406553 НБРМ, приходна шифра и програма 72391400 со цел на дознака „Закуп на недвижна ствар по Објава бр.06/2026“, 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,

Закупецот е обврзан закупнината да ја уплаќа во денари, најдоцна до 15. секој месец на сметка на Општина Штип.

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 со Општина Штип. Договорот во рок од 30 дена закупопримачот го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Обврската за трошоци за солемнизација на Договорот како и даночните обврски паѓа на товар на закупопримачот.

Со склучувањето на Договорот за закуп помеѓу Закуподавецот и Закупувачот владението на објектот ќе се смета за предадено.

Оваа објава ќе биде објавена на web страната на Општина Штип.

Комисија за располагање со недвижни и движни ствари на Општина Штип

1. Лазар Хаџи-Николов, претседател
2. Ане Опашинов, член
3. Катерина Мицевска, член