ОБЈАВА 5/2026

**за отуѓување на градежно земјиште сопственост на
Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање во
Општина Штип**

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1. Предмет на електронското јавно наддавање е градежно земјиште, сопственост на Република Северна Македонија предвидено со ДУП: Детален Урбанистички План за нас.„ Автокоманда " дел од УЕ. 27 и дел од УЕ.31 донесен со Одлука бр. 07-3168/1од 03.05.2012 год. и Одлука бр. 08-5881/1 од 29.09.2022 год., **со основна намена А2-домување во станбени згради согласно** Табеларен преглед број 1, **во кој се** дадени податоци за градежната парцела, основна класа на намена на градежна парцела, површина на градежна парцела, катастарските парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба во м^2, бруто изградена површина во м^2, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, почетна цена по м^2 и банкарска гаранција за сериозност на понудата:

Т абеларен преглед бр. 1

Реден бр.	Број на градежна парцела	Основна класа на намена на градежна парцела	Површина на градежна парцела (м^2)	Катастарските парцели кои се опфатени со градежната парцвела	Површина за градба во м^2	Бруто изградена површина во (м^2)	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост	Катност/Висина	Почетна цена по м^2	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
1.	ГП бр.1.1	А2-Домување во станбени згради	9936	Дел од КП 3902, КП 4224/1, КП 4237/1, КП 4794/1, КО Штип 3	5993,88	52055,76	2	60,32 %	П+1; П+16 Н=9 м; Н=50.9 м	1635	49 000 000

На ГП бр. 1.1 во табеларен преглед број 1 има бесправно поставени времени објекти, ограда, резервоар за кои Општинскиот Градежен Инспектор има донесно правосилно решение за отстранување на истите, согласно следниве правосилни решенија:

ИП.бр.23/22-281 од 20.07.2022год. за времен објект број 70 поставен на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-54 од 25.02.2022год. за времен објект број 30, 6,79 и 80 На КП.4237/1
ИП.бр.23/22-112 од 01.04.2022год. за времен објект број 18, 9 и20 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-108 од 01.04.2022год. за времен објект број 78 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-280 од 20.07.2022год. за времен објект број 8 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-110 од 01.04.2022год. за временобјект број 73на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-71 од 07.03.2022год. за времен објект број 17 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-106 од 01.04.2022год. за времен објект број1 и 2 на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-489 од 12.12.2023 год. за времен објект број 38 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-47 од 23.02.2022год. за времен објект број 74 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-46 од 23.02.2022год. за времен објект број 76 и 77 на КП.4237/1

ИП.бр.23/22-53 од 25.02.2022год. за времен објект број4 на КП.4237/1
ИП.6р.23/22-44 од 23.02.2022год. за времен објект број 24 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-45 од 23.02.2022год. за времен објект број 75 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-59 од 25.02.2022год. за времен објект број 65 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-355 од 27.10.2022год. за времен објект број 63 на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-148 од 06.05.2022год. за ограда и резервоар на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-88 од 23.03.2022 год. за времен објект број 60 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-98 од 23.03.2023год. за времен објект број 25 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-97 од 23.03.2023год. за времен објект број 49 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-96 од 23.03.2023год. за времен објект број 26 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-95 од 23.03.2023год. за времен објект број 16 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-94 од 23.03.2023год. за времен објект број 50 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-419 од 12.12.2023год. за времен објект број 1 д КП.4237/1
ИП.бр.23/22-413 од 12.12.2023год. за времен објект број l а на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-414 од 12.12.2023год. за времен објект број l б на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-442 од 27.12.2023год. за времен објект број 91 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-415 од 23.03.2023год. за времен објект број 1 ц на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-410 од 12.12.2023год. за времен објект број 45 на КI.4237/1
ИП.бр.23/22-417 од 12.12.2023год. за времен објект број 57 На КП.4237/1
ИП.бр.23/22-408 од 12.12.2023год. за времен објект број 44 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-412 од 12.12.2023год. за времен објект број 39 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-421 од 12.12.2023год. за времен објект број 1ф на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-404 од 12.12.2023год. за времен објект број 54 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-405 од 12.12.2023год. за времен објект број 55 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-406 од 12.12.2023год. за времен објект број 56 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-407 од 12.12.2023год. за времен објект број 15 и 48 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-411 од 12.12.2023год. за времен објект број 46 и 47 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-403 од 11.12.2023год. за времен објект број 53 на КП.4237/1
ИП.бр.23/22-106 од 01.04.2022год. за времен објект број 78 на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-412 од 12.12.2023 год. за времен објект број 40, 41, 42 и 43 на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-420 од 12.12.2023год. за времен објект број 1 е на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-441 од 27.12.2023 год. за времен објект број 90 на КП.4237/1
ИП.бр.23/23-422 од 12.12.2023 год. за настрешница на КП.4237/1

Во смисла на чл.46 ст.11 од Законот за градежно земјиште, купувачот на градежното земјиште е согласен да преземе обврска со договорот за отуѓување да ѓи отсрани објектите за кои се донесени горецитираните правосилни решенија

ПРАВО НА УЧЕСТВО

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 под услови на реципроцитет, можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија.

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

ПОСЕБНИ ДОПОЛНИТЕЛНИ УСЛОВИ

1. Најмалку 1.200.000.000,оо денари вкупни приходи од изградба на објекти со намена А2-Домување во станбени згради во последните 5 години заклучно со последната финансиска година на правното лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице;
2. Најмалку 7 објекти со намена А2-Домување во станбени згради финансирани од средства обезбедени од правното лице кое ќе се јави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице, кои објекти се изградени во период од 1.1.2020година до денот на објавата со вкупна бруто развиена површина од 30.000м^2;
3. Најмалку 4 (четири) вработени лица дипломирани градежни инженери на денот на објавата, и
4. Правното лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице, во последните 5 години до денот на објавата да биде специјализирано за изградба со објекти предмет на јавната објава.

За исполнетоста на наведените услови, учесникот со пријавата ги доставува следните документи:

- Биланс на состојба и биланс на успех издаден од надлежен орган или ревидиран биланс на успех потврден од овластена ревизорска куќа;
- Копија од Завршен извештај од надзорен орган за секој изграден објект поединечно;
- Доказ од надлежен државен орган Агенција за вработување на Република Северна Македонија дека лицата се вработени во правното лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице, со дипломи издадени од соодветните образовни институции, во копија заверена на нотар;
- Историјат на промени од Централен регистар на Република Северна Македонија за период од 1.1.2020година до денот на објавата за правното лице од кој ќе се утврди приоритетната дејност за изградба на станбени и нестанбени објекти на правниот субјект кој ќе се пријави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице, и
- Тековна состојба од Централен регистар на Република Северна Македонија за правното лице од кој ќе се утврди приоритетната дејност на правниот субјект кој ќе се пријави на учество на јавното наддавање, односно основачот на правното лице доколку правно лице кое ќе се пријави на учество на јавното наддавање е правно лице регистрирано во Република Северна Македонија основано од странско правно лице, не постара од 8 (осум) дена сметано од датумот на пријавата.

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 www.gradezno-zemjiste.mk, со пополнување на елекронски образец кој го 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 електронска форма во оригинал или фотокопии заверени на нотар и потпишани со дигитален потпис и полномошно на носителот на дигиталниот потпис заверено на нотар).

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 потпишана со дигитален потпис;

2. Банкарска гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно табеларните прегледи дадени во оваа објава со рок на важност до **1.9.2027** 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, покрај во електронска форма, задолжително да**

се достави и во оригинал преку архивата при Општина Штип до Комисијата за спроведување на постапка за јавно наддавање во коверт со назнака „НЕ ОТВОРАЈ " и со повикување на бројот на јавната објава во рокот оипределен за поднесување на пријавата;

3. За физичките лица уверение за државјанство;

4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар (Тековна состојба од ЦРСМ не постара од шест месеци);

5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното 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 лозинка за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна e-mail адреса, Општина Штип ќе нема обврска да прима и врши корекција на истата);

7. Потпишана Изјава за прифаќање на условите од објавата.

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

Доколу учесникот се пријавува 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 понуда за секоја парцела одделно.

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.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за секоја градежна парцела е наведено во Табеларниот прегледи е утврдена согласно основната класа на намена на градежно земјиште, односно за А2-домување во станбени згради изнесува **1635,00** денари за метар квадратен.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларни прегледи бр.1 дадена во оваа објава.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се доставаат до **10.08.2026** година електронски на следната интернет адреса**:**www.gradezno-zemjiste.mk
Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следнатаинтернет страна www.gradezno-zemjiste.mk

Јавното наддавање ќе започне на **12.08.2026 година**

иистото ќе трае 15 (петанаест минути) по долунаведениот распоред**:**

- **Во 09:00 часот за градежна парцела ГП 1.1**

ПОСТАПКА

1. Комисијата 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 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. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинката која ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
3. Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.
4. Електронското јавно наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Штип.
5. Електронското јавно наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.
6. Наддавањето се врши „чекорно" со зголемување на вредноста со секој „чекор" и не помалку од **164,00 денари** за табеларен преглед **бр.1**
7. 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 определено време за траење на јавното надавање, 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 периодот од следните две минути нема нова дадена понуда. Јавното надавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
8. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот 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. По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна во рок од три работни дена да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
11. 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 дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.
12. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.
13. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач да ги уплати средствата согласно постигнатат 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 денарии до Комисијата да достави доказ за извршена уплата и целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање (во оригинал или копија заверена на нотар).
14. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средства во утврдениот рок, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела.
15. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од јавното наддавање во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, уплатените средства за отуѓување на градежното замјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозноста на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
16. Во рок од пет работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, градоначалникот на Општина Штип во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
17. По склучување на договорот Општина Штип во рок од еден ден, електронски го доставува договорот до Одделението за администрирање на приходи за утврдување на данок 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.
18. По доставувањето на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 дена електронски го доставува договорот кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставување на договорот кај надлежен нотар.
19. Неисполнувањето на обврските од точките 16, 17 и 18 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.
20. Со договорот купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од 9 (девет) месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договор е градежна парцела со површина до 5.000 $м^2$, односно во рок од 12 (дванаесет) месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5.000 $м^2$ и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено. Купувачот е должен да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, во рок не подолг од 10 (десет) години од добивање на правосилно одобрение за градење. Во спротивно, доколку купувачот не извади 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

надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во втората година од истекот на рокот, односно 4,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање на предметното земјиште за секој изминат месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

21. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот догвор за отуѓување на градежно земјиште.
22. 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%.
23. Сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее истото да се 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 недвижности.
24. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.
25. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.
26. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот.
27. 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, постапка од работен однос и инспекциски надзор во втор степен.
28. Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела ќе важи до **1.9.2027** година за најповолните понудувачи, а за сите останати по завршување на јавното наддавање.
29. Неисполнување на обврските од член 75 став (1) точката 7) од Законот за градежно земјиште, односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува 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.
30. Обврска е на купувачот да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште како и нотарски трошоци во случај на раскинување на договор по вина на купувачот.
31. Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.
32. Трошоци за спроведување на постапката во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција, но не повеќе од 15.000,00 денари паѓаат на товар на купувачот.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Штип,www.stip.gov.mk