Република Северна Македонија
Општина Новаци
бр. 09-412/17
04.05.2026 год.
Новаци

Општина Новаци, 7211 Новаци, Република Северна Македонија
тел. 047203060; email: opstina@opstinanovaci.gov.mk

ОБЈАВА БР. 1/2026

ЗА ОТТУЃУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА ПО ПАТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ЗА ИЗГРАДБА НА ОБЈЕКТИ СО НАМЕНА

1. Г2 – ЛЕСНА ПРЕРАБОТУВАЧКА И ПОМАЛКУ ЗАГАДУВАЧКА ИНДУСТРИЈА

УПВНМ за изградба на објекти со намена Г2-лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, КО Новаци-вон град, Општина Новаци.

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е градежно неизградено земјиште (градежна парцела 1.4, составена од катастарска парцела КП 1394/16; градежна парцела 1.14, составена од катастарска парцела КП 1394/26; градежна парцела 1.15, составена од катастарска парцела КП 1394/27, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено за изградба на објекти со намена: Г2 – Лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија врз основа на донесен УПВНМ за изградба на објекти со намена Г2 – лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, КО Новаци – вон град, Општина Новаци со технички број 85/2021 од Ноември 2023 година и табеларен преглед во кој се дадени податоци за градежните парцели со број на ГП, вкупна површина на ГП, намена на земјиштето (основна класа), намена на земјиштето (опис) површина за градење, бруто развиена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност на земјиштето, максимално дозволена висина, катност, почетна утврдена цена по метар квадратен, вкупна почетна утврдена цена и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД

Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање, согласно УПВНМ за изградба на објекти со намена Г2 – лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, КО Новаци – вон град, Општина Новаци со технички број 85/2021 од Ноември 2023 година:

ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА													
Број на Г.П	Основна класа на намена	Компатибилни класи на намени на основната класа на намена	Површина на градежна парцела	Површина за градба	Катност	Висина на хоризонтален венец	Развиена бруто површина	Процент на изграденост	КОефициент на искористеност	Максимална елевација	Почетна / утврдена цена по метар квадратен	Вкупна почетна /утврдена цена	Банкарска гаранција за сериозност на понудата
			м2	м2			м2	%		мнв	денари	денари	денари
1.4	Г2	Б1, Б2, Б4, В2 Д1, Д2, Г3, Г4, Г5, max 40%	9.551,00	5.731,00	П+1	10.00m	11.461,00	60.0	1.2	627	61,00	582.611,00	1.165.222,00
1.14	Г2	Б1, Б2, Б4, В2 Д1, Д2, Г3, Г4, Г5, max 40%	12.032,00	7.219,00	П+1	10.00m	14.438,00	60.0	1.2	627	61,00	733.952,00	1.467.904,00
1.15	Г2	Б1, Б2, Б4, В2 Д1, Д2, Г3, Г4, Г5, max 40%	5.248,00	3.149,00	П+1	10.00m	6.297,00	60.0	1.2	627	61,00	320.128,00	640.256,00

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 и тоа:

- 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.
- Правни лица: домашно правно лице, правно лице во мешовита сопственост, правно лице основано од странско физичко и правно лице, регистрирани во Централен регистер 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 територијата 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 интернет страницата www.gradezno-zemjiste.mk со пополнување на електронски 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 пријавата и кои документи се составен дел од пријавата комплетирана со следните докази, приложени во електронска форма, при што потребната документација се доставува во скенирана копија во PDF или фотографија од документот во jpg или jpeg форма, 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 оригинал или фотокопии заверени 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 на пријавата **потпишана дигитално.** Доколку лицето кое ја пополнува пријавата за аукција е во улога на полномошник задолжително е да прикачи полномошно заверено на нотар;
2. Банкарска гаранција за сериозност е утврдена согласно табеларниот преглед даден во оваа објава на понудата во износ од 200% од вкупната почетна цена на градежното земјиште со рок на важност до **31.12.2026**, доставена оригинал во хартиена форма до Комисијата во рок определен за поднесување на понудата. Со банкарската гаранција 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;
3. За физичките лица уверение за државјанство;
4. За правните 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, односно доказ за својството овластено одговорно лице за 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 шифра за пристап на интернет страницата на која што ќе се одвива електронското јавно наддавање (за подносителите на пријави кои ќе достават погрешна е-маил адреса Општина Новаци, нема обврска да прима и врши корекции на истата).
7. Изјава за прифаќање на условите во 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.
Комисијата по истекување на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетирани и поднесени во согласност со 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. Доколку учесникот е заинтересиран за повеќе од една градежна парцела, се пополнува поединечна пријава за секоја градежна парцела за што доставува и посебна банкарска гаранција за сериозност на понудата.

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 и корисничко име и лозинка за учество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека истите нема да учествуваат на јавното наддавање.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетната цена на електронското јавно наддавање за градежните парцели наведени во Табеларните прегледи за парцелите изнесува **61,00 денар од метар квадратен** со намена Г2 – Лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија врз основа на донесен УПВНМ за изградба на објекти со намена Г2 – лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, КО Новаци – вон град, Општина Новаци, согласно Уредбата за висина на цената на градежното земјиште сопственост на Република Македонија и висината на посебните трошоци за

спроведување на постапките за отуѓување и давање под закуп (Сл.весник на РМ бр.163/2016, 190/2017, 201/2018, 129/2021 и 99/2022).

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела е утврдена согласно Табеларен преглед даден во оваа објава и изнесува 200% од вкупната почетна цена за секоја градежна парцела посебно. Рокот на важност на банкарската гаранција да биде до **31.12.2026** и истата да се достави во оригинал во хартиена форма до Комисијата во рок определен за поднесување на понудата, односно до **04.06.2026** до **15:30** часот.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до **04.06.2026** год. 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

На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и шифрата која ја добиле на e-mail адресата, доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.
Јавното наддавање ќе започне на **08.06.2026** год. и ќе се одржи на следната интернет адреса: **www.gradezno-zemjiste.mk** за следните градежни парцели

- **ГП 1.4** со намена Г2 – Лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, ќе започне на **08.06.2026** година во 09:00 часот и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути.
- **ГП 1.14** со намена Г2 – Лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, ќе започне на **08.06.2026** година во 09:15 часот и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути.
- **ГП 1.15** со намена Г2 – Лесна преработувачка и помалку загадувачка индустрија, ќе започне на **08.06.2026** година во 09:30 часот и истото ќе трае 15 (петнаесет) минути.

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 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 јавното наддавање.
2. Електронското јавното наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.
3. Електронското јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Новаци.
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 денари за градежни парцели со намена Г2** .

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 страна на учесниците е дадена понуда, крајниот рок за завршување на јавното наддавање се продолжува за уште две минути. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда.
7. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема 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 под 3 дена од одржаното електронско јавно наддавање. Комисијата е должна да олучи во рок од 5 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 од втор степен.
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 добивање 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 во рок од 15 дена од добивање на известувањето за избор на најповолен понудувач е должен да ги уплати средствата и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупна документација.
14. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата и не ја достави целокупната документација 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 земјиште не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност 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 Новаци во име на Република Северна Македонија склучува договор за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.
17. По склучувањето на договорот Општина Новаци во рок од еден 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 добивање на решението за утврдување на данокот на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.
18. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 дена договорот електронски го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.
19. Неисполнување на обврските од точките 17 и 18, согласно член 76, став (1) и (2) од Законот за градежно земјиште по вина на купувачот, односно закупецот, претставуваат основ за едностране раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето, доносно давањето под долготраен закуп не се враќаат на купувачот, односно закупецот.

20. Посебни трошоци кои купувачот, односно закупецот е должен да ги плати во постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија по пат на јавно наддавање се:

- трошоци за обезбедување на докази за градежното земјиште предмет на јавното наддавање;
- трошоци за објавување во медиумите и јавните гласила;
- трошоци за увид на лице место и утврдување на фактичка состојба и за воведување во владение на градежното земјиште;

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

21. Обврска на купувачот е плаќање на данокот на промет и нотарските трошоци во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот.

22. Кога градежното земјиште се отуѓува или дава под долготраен закуп по пат на јавно наддавање купувачот, односно закупецот е должен, 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 договорот е уредено градежно земјиште согласно со членот 94 став (1) од Законот за градежно земјиште, 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 уредено градежно земјиште согласно со членот 94 став (1) од Законот за градежно земјиште над 5.000 м^2 и е должен земјиштето да го изгради согласно со урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено, односно дадено под долготраен закуп.

23. Кога предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање е уредено градежно земјиште согласно со членот 94 став (1) од Законот за градежно земјиште, сопственост на Република Северна Македонија кое претставува дел од вкупната површина на градежната парцела, рокот за прибавување на одобрение за градење од точка 20, започнува да тече од денот на запишувањето на правото на сопственост во јавната книга за запишување на правата на недвижностите на вкупната површина на предметната градежна парцела.

24. Кога градежното земјиште е отуѓено или се отуѓува, односно дава под долготраен закуп по пат на јавна наддавање купувачот, односно закупецот е должен да го изгради објектот во рок согласно со одредбите од Законот за градење, а согласно со категоризацијата на градба.

25. Договорна казна за непочитување на роковите од точките 22 и 24, согласно член 75, став (1) точка 7) и 8) од Законот за градежно земјиште, е 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 месецво третата и секоја наредна година од истекот на рокот

26. Неисполнувањето на обврските од член 75 став (1) точка 7) од Законот за градежно земјиште, односно по паѓање на купувачот, односно закупецот во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува основ отуѓувачот, односно закуподавачот, 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 едностарно раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето, односно давањето под долготраен закуп, не му се враќаат на купувачот, односно закупецот.

27. 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.

28. 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%.

29. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.

30. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за 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.

32. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од три дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од пет дена од приемот на истиот.

33. 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.

Оваа објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Новаци, www.novaci.gov.mk како и на WEB страната www.gradezno-zemjiste.mk.

Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање на Општина Новаци:

Претседател: Игорче Ристески

Член: Филип Радевски

Член: Јасмина Петровска

Република Северна Македонија
Општина Новаци 7211 Новаци

e-mail: opstina@opstinanovaci.gov.mk
тел: +389 47 203 060