



ОПШТИНА ИЛИНДЕН

ОБЈАВА

за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање за изградба на А1-домување во станбени куќи со компатибилни класи на намени: Б1, В1, Д3

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е отуѓување на градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Урбанистички план за село Илинден, Марино и дел од КО Кадино, Блок 32, измена и дополнување КО Марино Општина Илинден плански период 2012-2022 година донесен со Одлука бр.07-2097/7 од 21.08.2012 година од Советот на општина Илинден, согласно Табеларниот преглед во кој се дадени податоци за градежната парцела, намената на градежната парцела, вкупната површина на градежната парцела, површината на градба, максималната висина до венец, катност, процентот на изграденост, вкупната бруто развиена површина по катови, коефициент на искористеност, почетна цена по м² и вкупна почетна цена.

Табеларен преглед:

Број на градежна парцела	Намена на градежна парцела	Број на катастарска парцела	Површина на градежна парцела (м ²)	Површина на градба (м ²)	Максимална висина до венец	Катност	Процент на изграденост (%)	Вкупна бруто развиена површина по катови (м ²)	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м ² (денар)	Вкупна почетна цена (денари)	Банкарска гаранција за сериозност на понудата (денари)
ГП бр. 7.19	А1-домување во станбени куќи со ком.класи на намени: Б1, В1 и Д3	КП бр.151/152 КО Марино-вонград	429	120	7,20	П+1	28	240	0,6	61,00	26.169,00	52.338,00

ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на јавното наддавање имаат:

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 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 исклучиво во електронска форма на интернет страната www.gradezno-zemijiste.mk, во која се наведени податоци за градежната парцела за која се однесува самата Пријава и кои документи се составен дел на Пријавата (за секоја парцела поединечно), комплетирана со следните докази во скенирана форма:

1. Пополнета пријава во електронска форма од страна на подносителот на интернет страната www.gradezno-zemijiste.mk, во која се наведени податоците за градежната парцела за која се однесува самата Пријава, како и кои документи се доставуваат во прилог на Пријавата;
2. За физичките лица уверение за државјанство во скенирана форма, не постаро од 6 месеци;
3. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистар во скенирана форма (Извод од тековна состојба од Централен регистар на Република Северна Македонија не постар од 30 дена);
4. Уредно полномошно во скенирана форма за полномошникот што го претставува правното лице, доколку правното лице не е претставувано од одговорното лице;
5. Скенирана Банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ наведен во табеларниот преглед за секоја градежна парцела поединечно, со рок на важност до 01.12.2026 година, со која понудувачот ќе гарантира дека доколку се стекне со статус на најповолен понудувач ќе ја уплати крајно постигнатата цена на електронското јавно наддавање за отуѓување на градежното земјиште во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, покрај во електронска форма задолжително да ја достави и во оригинал преку архивата на Општина Илинден до Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во бел коверт со назнака „Не отварај“ и со повикување на бројот на јавната објава во рокот за определен за поднесување на пријава.

НАПОМЕНА: Пријавите за учество на јавното наддавање се поднесуваат ИСКЛУЧИВО по ЕЛЕКТРОНСКИ ПАТ на интернет страната www.gradezno-zemijiste.mk комплетирана со прикачување на наведените докази во скенирана форма. Доколку пријава поднесува странско физичко или правно лице сите докази се доставуваат и преведени на македонски јазик од овластен судски преведувач. 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. Заинтересираните лица (физички и правни) **ЗАДОЛЖИТЕЛНО ТРЕБА ДА ИМААТ ДИГИТАЛЕН СЕРТИФИКАТ** за да можат да поднесат Пријава за учество на јавното наддавање и да можат да учествуваат на јавното наддавање.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за градежната парцела наведена во Табеларниот преглед изнесува 61,00 денари од метар квадратен.

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават до 11.09.2026 година по електронски пат на следната интернет страна www.gradezno-zemjiste.mk.

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

Јавното наддавање ќе започне на ден 15.09.2026 година во 11:00 часот и истото не може да трае пократко од 15 минути.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата е утврдена за секоја градежна парцела поединечно согласно табеларниот преглед и сите физички и правни лица се должни покрај во електронска форма да ја достават и во оригинал преку архивата на Општина Илинден до Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во бел коверт со назнака „не отварај“ и со повикување на бројот на јавната објава во рокот определен за поднесување на пријава.

ПОСТАПКА

1. Комисијата преку електронскиот систем www.gradezno-zemjiste.mk 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 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. Подносителите на пријавите за да може да поднесат електронска пријава и да учествуваат на електронското јавно наддавање потребно е да имаат дигитален сертификат (потпис).

3. На денот на одржување на електронското јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинка која ја добиле на e-mail адресата наведена во пријавата за учество на јавното наддавање поднесена по електронски пат.

4. Електронското јавно наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите во објавата и ја наддаде почетната цена.

5. Електронското јавно наддавање го следи Комисија за спроведување на постапките за јавно наддавање, формирана од Градоначалникот на Општина Илинден.

6. 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 во наддавањето.

7. Наддавањето се врши “чекорно” со зголемување на вредноста со секој “чекор” не помалку од 10,00 денари во цели броеви без децимали.

8. Електронското јавно 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.

9. За успешно спроведена постапка на електронско јавно наддавање потребно е да има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена по метар квадратен.

10. За најповолен понудувач по метар квадратен се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена по метар квадратен, која претставува највисока цена за отуѓување на градежното земјиште.

11. Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува Записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.

12. За текот на јавното наддавање учесниците на јавното наддавање имаат право на приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од денот на одржување на јавното наддавање. Приговорот се поднесува во писмена форма до Комисијата, која одлучува по приговорот во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот со решение. Против Решението донесено од страна на Комисијата со кое се одлучува по поднесен приговор, странката има право да поднесе жалба во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на Решението до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

13. По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна во рок од 3 (три) работни дена да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

14. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-текстот на договорот за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од 30 (триесет) дена од добивање на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 (триесет) дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.

15. По прибавување на позитивно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од 3 (три) работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач.

16. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 (петнаесет) дена од добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето, да ги уплати посебните трошоци на постапка во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари, да ги достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и да достави доказ за извршената уплата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето и уплатените трошоци на постапката.

17. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно крајната постигната цена од наддавањето во утврдениот рок, не ги уплати посебните трошоци на постапка во износ од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари, не достави до Комисијата оригиналните докази приложени со пријавата и не достави доказ за извршената уплата на средствата согласно крајната постигната цена од наддавањето и доказ за уплатени трошоци на постапка, банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе 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.

18. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена од наддавањето во утврдениот рок, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, уплатените средства согласно постигнатата крајна цена од наддавањето не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор за предметната градежна парцела.

19. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставување на доказ за извршената уплата и доставување на целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање Градоначалникот на општина Илинден склучува договор за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија. Договорот се склучува во електронска форма преку информацискиот систем за градежно земјиште.

20. По склучување на договорот Општина Илинден во рок од 1 (еден) ден, електронски го доставува договорот до одделението за финансиски прашања за утврдување на данок на промет на недвижности. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет) дена до добивањето на Решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата.

21. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижности, купувачот во рок од 30 (триесет) дена договорот електронски го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација. Купувачот е должен солемнизацијата да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај надлежен нотар.

22. Неисполнувањето на обврските од точките 20 и 21 по вина на купувачот, претставува основ за еднострано раскинување на договорот при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот.

23. Со договорот купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект во рок од 9 (девет) месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е уредено градежно земјиште со површина до 5.000 м² односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е уредено градежно земјиште со површина над 5.000 м² и е должен земјиштето да го изгради согласно урбанистичкиот план по кој истото е отуѓено. Со договорот купувачот се обврзува да го изгради објектот согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено во рок согласно со одредбите од Законот за градење а согласно со категоризацијата на градба.

24. Доколку купувачот не прибави одобрение за градење во предвидениот рок односно доколку објектот не се изгради во определениот рок од страна на купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна во висина од 1,5 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање за предметното земјиште за секој изминат месец во првата година од истекот на рокот, односно 3 % од вкупно постигнатата цена на јавното надавање за 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. Неисполнувањето на овие обврски односно по паѓање на купувачот во задоцнување со исполнување на овие обврски три месеци последователно, претставува основ отуѓувачот по 3 (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.

25. 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.

26. Најповолниот понудувач (купувач) се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште.

27. Минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за градежната парцела не смее да биде помалку од 30%.

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

29. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар на недвижности на Република Северна Македонија паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште. Во случај на раскинување на договорот по вина на купувачот, истиот е обврзан да плати данок на промет и нотарски трошоци.

30. 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. Неисполнувањето на оваа обврска претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80% од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќа на купувачот.

31. Раскинувањето на Договорот заради неисполнување на обврските во Договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот изјавена од страна на општината преку Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

Оваа Објава ќе биде објавена и на WEB страната на Општина Илинден, www.ilinden.gov.mk

Бр. 12-1891/3
Од 07.8.2026 год.

ОПШТИНА ИЛИНДЕН
Комисија за спроведување на постапки за
отуѓување на градежно земјиште со јавно
наддавање

1. Елена Таневска - _____
2. Весна Стојановска - _____
3. Елена Димитријевиќ - _____
4. Елизабета Михајловска - _____
5. Тања М.Николовска - _____



