РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ПЕХЧЕВО
Бр 16 - 179/1
12.02. 2026 год
ПЕХЧЕВО

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ПЕХЧЕВО

ОБЈАВА бр. 01/2026

ЗА ДАВАЊЕ ПОД ДОЛГОТРАЕН ЗАКУП ЗА ВРЕМЕТРАЕЊЕ ОД 30 ГОДИНИ, НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА, ПО ПАТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ
за изградба на објекти со намена Е – инфраструктура, Е1.13 – површински соларни и фотоволтаични електрани (над 10 MW) во КО Негрево и КО Црник, ОпштинаПЕХЧЕВО

ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронското јавно наддавање е Давање под Долготраен закуп за времетраење од 30 години, на градежно неизградено земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со:Урбанистичкиот план за подрачја и градби од државно значење, за група на класа на намена Е – инфраструктура, Е-1.13 површински соларни и фотоволтаични електрани (над 10 MW) во КО Негрево и КО Црник, Општина Пехчево, одобрен со одлука бр. 41-2388/3 од 13.02.2024 година, претставено во табеларниот преглед, во кој се дадени податоци за градежните парцели, број на катастерските парцели опфатени со градежните парцели, намените, максимална висина на катност, вкупна површина на градежната парцела,процентот на изграденост,коефициентот на искористеност, максимална површина за градење,бруто развиена површина и банкарска гаранција за сериозност на понудата.

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД:

БројнаАукција	Бројна Градежна парцела (Г.П.)	Катастерскипарцели (КП)опфатенивоградежнатапарцела	Основна Намена наградежнапарцела	Комплементарни класи на намена	Површинанаградежнапарцела - m^2	Max. Површинанаградбаноградежнатапарцела-m^2	Бруторазвиена површина за градба -m^2	Процентнаизграденост (%)	кефициентнаискористеност (%)	Катност - Мах. височина	Почетнаценапот^2	МинЧекорво денари пот^2	Вкупнапочетнацена	Висинанабанкарскагаранцијазасериозностнапонудата = 500 % од почетна цена
01/2026-1	ГП 1	КП 2845/1	Е1.13	Е1.1, Е1.8 Е1.5, Е1.6	7,210.0	4,510.0	4,510.0	62,6	0,63	П =9м	5,00	10,00	36.050,00	**180.250,00**
01/2026-2	ГП 3	КП 2845/1	Е1.13	Е1.1, Е1.8 Е1.5, Е1.6	26,084.0	20,867.0	20,867.0	80,0	0,80	П =9м	5,00	10,00	130.420,00	**652.100,00**
01/2026-3	ГП 4	КП 274/1, КП 2845/1	Е1.13	Е1.1, Е1.8 Е1.5, Е1.6	32,633.0	26,106.0	26,106.0	80,0	0,80	П =9м	5,00	10,00	163.165,00	**815.825,00**
01/2026-4	ГП 5	КП 274/1, КП 2845/1	Е1.13	Е1.1, Е1.8 Е1.5, Е1.6	109,108.0	87,286.0	87,286.0	80,0	0,80	П=9м	5,00	10,00	545,540.00	**2.727.700,00**
01/2026-5	ГП 6	КП 274/1, КП 2845/1	Е1.13	Е1.1, Е1.8 Е1.5, Е1.6	773,522.0	618,818.0	618,818.0	80,0	0,80	П=9м	5,00	10,00	3.867.610,00	**19.338.050,00**

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 долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Северна Македонија, согласно со закон а кои ги исполнуваат условите дадени во објавата, односно:

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 долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Р.С.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 долготраен закупна градежно земјиште на територијата на Р.С.Македонија.

УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Заинтересираните домашни и странски, физички и правни лица, поднесуваат пријава за учество на јавното наддавање за Долготраен закуп, ИСКЛУЧИВО ПО ЕЛЕКТРОНСКИ ПАТ,преку информацискиот систем поставен на интернет страната 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 кој е наведено за која парцела се однесува самата пријава и кои документи се составен дел на пријавата, комплетирана со следните прилози (скенирани 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), и тоа:

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 **(*истата треба да биде потпишана со дигитален потпис);**

2.Банкарска гаранција за сериозност на понуда во висина од Табеларниот приказ, за соодветната парцела за која се поднесува пријавата, за секоја градежна парцела посебно,(но не помлку од 30.000,00 денари), **со рок на важностод 12 месециод денот на електронското јавно наддавање(до 16.03.2027 год)**,со која понудувачот ќе гарантира дека доколку добие статус на најповолен понудувач ќе ја плати крајно постигнатата цена какогодишна закупнина на градежното земјиште на електронското јавно наддавање, во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувач;

Подносителот на пријавата има обврска банкарската гаранцијаосвен по електронски пат со пријавата, да ја достави и писмено преку Архивата на Општина Пехчево(во оргинал), на адреса: ***„За Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање на градежно земјиште за долготаен закуп"***, во затворен коверт со назнака ***„не отварај"***,во рокот определен за поднесување на пријавите заклучно со **23.03.2026год**, до **23,59 часот.**

3.За физичко лице Сопственик на акции - **Уверение за државјанство** (не постаро од 6 месеци);

4.За правните лица(Проектна компанија), доказ за **регистрација на правното лице од соодветен регистар** - (не постара од 6 месеци);

5.Уредно **Полномошно за полномошникот** што го претставува правното лице, односно доказ за својството **овластено одговорно лице на правното лице**заверено на нотар.

6. E-mail адреса на подносителот на пријавата, преку која ќе се врши постапката на регистрирање за учество на електронското јавно наддавање за долготраен закуп, и која ќе служи за пристап на интернет страницата на која ќе се одвива електронското јавно наддавање за конкретната парцела.***(за подносителите на пријави кои ќе доставаат погрешна е – mailадреса,Општина Пехчево ќе нема обврска да прима и врши корекција на истата).***

7. Изјава со која подносителот ги прифаќа условите од објавата(потпишана со дигитален потпис).

8. Подносителот да достави доказ за поседување релевантно искуство во градба и реализација на фотоволтаични проекти, како што се:Потпишани активни Договори за изградба на фотоволтаични електрани или доказ за реализација на фотоволтаични електрични централи, на парцели од минимално дупла површина за градба од дефинираната парцела во табеларниот преглед, закоја се однесува пријавата за јавно наддавање за долготраен закуп.

НАПОМЕНА:

Комисијата по истекување на рокот за поднесување на пријавите, утврдува дали пријавите се комплетирани и поднесени во согласност со условите од објавата. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираност на истите по електронски пат, во рок од 24 часа пред времето определено за почетокот на лицитацијата, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им се одобрува учество на јавното наддавање за денот на кој е закажано каде ќе учествуваат преку профилот кој го имаат креирано со корисничко име и лозинка за учество на јавното наддавање.

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.

Подносителите на пријавите, задолжително треба да имаат електронски дигитален сертификат **(електонски потпис)**, за да можат да поднесат пријава за учество на јавното наддавањеи да учествуваат на истото.

Доколку се учествува на електронското јавно наддавање на повеќе од една градежна парцела,**се пополнува поединечна пријава за секоја градежна парцела,** за што се доставува и посебна банкарска гаранција за сериозност на понудата за секоја градежна парцела посебно.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена на електронското јавно наддавање за долготраен закуп за градежните парцели наведени во Табеларниот преглед за намена Е1.13 - изнесува **5,0** денари, добиена како мин. 5% од процентуалното учество на Основната класа на намена, дефинирана во Планската документација со вредност преземена од Табела 1 од Уредбата за отуѓување и давање под долготраен закуп на градежно земјиште во државна сопственост, заокружена на цел број.

БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА

1. Висината на Банкарска гаранција за сериозност на понудата во износ од **500 %** од вкупната почетна годишна закупнина, е определена во Табеларниот приказ за секоја градежна парцела за која се поднесува пријавата поединечно, (но не помлку од 30.000,00 ден), согласно член 51, став 12 од Законот за градежно земјиште.

2.Доставената банкарска гаранција за сериозност на понудата, на најповолниот понудувач ќе биде активирана ако најповолниот понудувач не ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор на најповолен понудувачи не достави до Комисијата доказ за извршената уплата на вкупната постигната цена на јавното надавање за годишната закупнина,и нема да се пристапи кон склучување на договор, а истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела;

РОКОВИ

Пријавите за учество на јавното наддавање можат да се достават заклучно со **23.03.2026 год,** до **23,59 часот,** електронски на следната интернет страницаwww.gradezno-zemjiste.mk.

Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на истата интернет страницаwww.gradezno-zemjiste.mk;

Јавното наддавање ќе започне на**25.03.2026**година и истото ќе се одвива по следниот редослед:

За ГП определени со ДУПД за група на класа на намена Е – инфраструктура, Е-1.13 површински соларни и фотоволтаични електрани (над 10 MW) во КО Негрево и КО Црник, Општина Пехчево:

- Електронското наддавање за **ГП бр.1,** ќе започне на **25.03.2026**год, во **09.00** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за **ГП бр.3,** ќе започне на **25.03.2026**год, во **09.30** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за **ГП бр.4,** ќе започне на **25.03.2026**год, во **10.00** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за **ГП бр.5,** ќе започне на **25.03.2026**год, во**10.30** часот и ќе трае **15** минути;
- Електронското наддавање за **ГП бр.6,** ќе започне на **25.03.2026**год, во **11.00** часот и ќе трае **15** минути;

ПОСТАПКА

1. Комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат,во рок од 24 часа пред времето определено за почетокот на лицитацијата, 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 шифра, што ја добиле од општината како одговор на пријавата за учеството на јавното наддавање.

3.Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, кој ги исполнува условите во објавата за јавно надавање, за секоја градежна парцела посебно.

4. Електронското јавно наддавањего следи Комисија за спроведување на постапка за јавно наддавање, формирана од страна на Градоначалникот на Општина Пехчево.

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 во секој „чекор", но ***не помалку од 10,00 денари,*** во цели броеви без децимали,за градежните парцели наведени во табелата.

7. За успешно завршена постапка за јавно наддавање, потребно е да има најмалку едно постапно наддавање на почетната цена по метар квадратен т.е. најмалку направен еден „чекор" во наддавањето.

8. 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, 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. Учесникот на јавното наддавање кој понудил највисока цена по м^2, се стекнува со статус најповолен понудувач.

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

11. По завршувањето на постапката за јавно надавање, 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-текст на Договорот за долготраен закуп на граджно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија.

12. Државното правобранителство на Република Северна Македонија е должно да достави мислење по однос на нацрт-Договорот во рок од 30 дена од добивањето на барањето. Доколку во овој рок, Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави Мислење, истото ке се смета за позитивно.

13. 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, со Решение за наплата на сумата согласно постигнатата крајна цена на надавањето.

14. Најповолниот понудувач е должен во рок од 15 дена, од денот на известувањето за избор на најповолен понудувач, да ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена на надавањето,за првата година од закупот, како и за трошоци на постапката во висина од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата.

15. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата согласно постигнатата крајна цена на надавањето во утврдениот рок, не ги уплати трошоците на постапката во висина од 10% од вредноста на банкарската гаранција за сериозност на понудата, но не повеќе од 15.000,00 денари, и не ја достави целокупната документација од учеството на јавното наддавање во утврдениот рок,ќе се смета дека градежното земјиште не е дадено по долготраен закуп, нема да се пристапикон склучување на договор за долготраен закуп, и ќе биде активирана банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач, а истиот нема да може да учествува на секое идко јавно наддавање за предметната градежна парцела.

16. Во рок од 5 (пет) работни дена по доставување на доказ за извршена уплата и доставување на целокупната потребна документација за учество на јавното наддавање, Градоначалникот на Општина Пехчево во име на Република Северна Македонија склучува Договор со најповолниот понудувач за долготраен закупна градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија во електронска форма преку информацискиот систем.

17. По склучување на Договорот, Општина Пехчево во рок од 3 (три) дена, електронски го доставува договорот до Одделението за финансиски прашања при Општина Пехчево за утврдување на данокот на промет на недвижноста. Купувачот е должен во рок од 15 (петнаесет)дена од добивањето на Решението за утврдување на данок на промет на недвижноста, да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата до Општина Пехчево.

18. По доставување на доказ за извршена уплата на данок на промет на недвижноста, Купувачот во рок од 15 денадоговорот со документацијата електронски го доставува до Нотар за солемизација на истиот. Купувачот е должен Солемизацијата на договорот да ја изврши во рок од 30 (триесет) дена од доставувањето на договорот кај Нотар.

19. Во случај на раскинување на договорот заради неисполнување на обврските од договорот од страна на купувачот, (неисполнување на обврските за склучување на договорот, неплаќање на данокот на промет, или недоставување на договорот на солемизација на Нотар, или незавршување на солемизацијата во утврдените пропишани рокови),80% од вкупната сума од отуѓувањето не се враќаат на купувачот, а раскинување на договорите заради неисполнување на обврските во договорот од страна на купувачот се врши со еднострана изјава на волја на отуѓувачот.

20. Со Договорот купувачот се обврзува да во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот,да обезбеди соодветно Одобрение за градба на предвидениот објект согласно урбанистички план по кој земјиштето е дадено под долготраен закуп, за градежните парцели над 5000 м2, и да ја изгради во 100% целокупната развиена површина, предвидена со Урбанистичката документација, по која е отуѓено земјиштето, и во рок согласно Законот за градење,и согласно категоризацијата за градба од Законот за градење.

Доколку купувачот не обезбеди Одобрение за градење во определениот рок или објектот не се изгради во определениот рок по вина на купувачот, истиот ќе има обврска да плаќа договорна казна за непочитување на роковите 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 месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

21. Неисполнување на обврските во однос на плаќањето на договорната казнаодносно по паѓање на закупецот, во задоцнување со исполнување на обврската три месеци последователно, претставува основ закуподавачот по три последователни месечни повици за извршување (плаќање) како доверител со изјава за неисполнување на обврските од договоротда побара потврда за извршност на договорот, односно да побара наплата на договорната казна што претставува основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80 % од вкупната годишна сума на давањето под долготраен закуп од договорот, не му се враќаат на закупецот, а договорот се раскинува.

22. Закупецот на градежното земјиште стекнато во постапка за долготраен закупно пат на јавно наддавање, не смее истото да го пренесува на трети лица. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите во Агенцијата за катастар на недвижности.

Исклучок од ова е доколку закупецот на градежното земјиште е странско правно лице, градежното земјиште стекнато во постапка за долготраен закуппо пат на јавно наддавање може да го пренесе во закупот на домашно правно лице во кое странското правно лице мора да биде единствен сопственик на истото;

23. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за долготраен закуп на градежното земјиште, во рок од 15 дена од добивањето на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот на промет и да достави доказ за извршена уплата;

24. Во постигнатата цена на долготраен закуп 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 на недвижности паѓаат на товар на закупецот на градежното земјиште;

Закупецот има обврска за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци и во случај на раскинување на договорот, по вина на купувачот;

26. Висината на закупнината постигната со Јавното наддавање, закупецот е должен да ја плаќа на годишно ниво на крај на календарската година однапред за наредната година, а начинот на плаќање ќе биде дефиниран со склучување на посебен договор за плаќање со Општина Пехчево.

Непридржувањето на плаќањето на закупнината согласно склучениот договор за долготраен закуп, претставува основ закуподавачот по три последователни месечни повици за извршување, за еднострано раскинување на договорот;

27. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 (три) дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од 5 (пет) работни дена од приемот на истиот;

28. Против решението донесено од страна на Комисијата, со кое се одлучува по поднесен приговор, учесниците имаат право да поднесат жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на решението до Државната комисија за одлучување во управната постапка и постапка од работен однос во втор степен;

29. Банкарската гаранција за сериозноста на понудата за секоја градежна парцела поосебно, за најповолниот понудувач останувада важи до Солемизација на Договорот, или 12 месеци од денот на објавата на електронското јавно наддавање,т.е. до 26.01.2027 година,а за сите останати до завршување на јавното наддавање;

30.Градежното земјиште кое е сопственост на Република Северна Македноја и кое е предмет на објавата се до исполнување на обврските од договорот не може да биде дел од стечајна маса.

*Оваа објава ќе биде објавена и на интернет страницата на Општина Пехчево, http://pehcevo.gov.mk/

Бр.16-179/1
12.02.2026 година
Пехчево

ОПШТИНА ПЕХЧЕВО
Комисија за спроведување на постапки
за јавно наддавање
Претседател– МишоДогазански,с.р.