

Врз основа на член 99, став 1, алинеја 1 од Законот за градежно земјиште („Сл. Весник на РМ“ бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, 275/19 и 101/21), Советот на Општина Кичево на седницата одржана на ден \_\_.\_\_.2022 година, донесе:

## **ПРОГРАМА**

### **ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕ СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА КИЧЕВО ЗА 2022 ГОДИНА**

#### **Содржина и теми во Програмата**

#### **ВОВЕД:**

#### **Општ дел**

Согласно Закон за градежно земјиште („Сл. Весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, 275/19 и 101/21), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна Македонија, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, домашни и странски правни и физички лица.

Сопственоста на градежното земјиште создава права и обврски. Сопственоста на градежното земјиште вклучува и право на градење на земјиштето. Одлука за стекнување на сопственост на градежното земјиште за општините, општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот.

Сопственоста на општините им ги овозможува следните права: на градење, користење, пренесување на правото на градење на други лица и отуѓување на градежното земјиште.

Со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија управува Владата на Република Северна Македонија.

Градежното земјиште наменето за општа употреба можат да го користат сите правни и физички лица, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Правото на користење Владата на Република Северна Македонија може да го пренесе на општините.

Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што е со него трајно поврзано, а се наоѓа над или под површината.

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Република Северна Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.

Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено и неуредено. Изградено градежно земјиште е земјиште на кое е изграден објект од траен карактер и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот во граници на градежната парцела.

Уредено градежно земјиште е земјиште опремено со комунална инфраструктура, додека неуредено е земјиште на кое нема изградено комунална инфраструктура.

Градежно земјиште е земјиште кое е планирано со урбанистички план, урбанистичка планска документација, урбанистичко-проектна документација, општ акт или проект за инфраструктура предвидени со Законот за просторно и урбанистичко планирање.

Градежна парцела е дел од градежното земјиште, чии граници се утврдени со урбанистички план, урбанистичка планска документација, урбанистичко-проектна документација, општ акт или проект за инфраструктура предвидени со Законот за просторно и

урбанистичко планирање и може да се состои од една, од дел или од повеќе катастарски парцели.

Објект од траен карактер е објект кој е запишан во јавните книги за запишување на правата на недвижности.

Објект од времен карактер е монтажно-демонтажен или типски објект кој се поставува на градежно неизградено земјиште, заради привремена употреба на просторот, до реализација на урбанистички план за градежното земјиште на кое е поставен времениот објект. Времените објекти не се дел од градежното земјиште и врз основа на нив не може да се стекне сопственост на градежното земјиште.

Инфраструктурен објект е објект од областа на сообраќајот (копнен, воден и воздушен сообраќај), подземна или надземна инсталација (вод) и електронски комуникациски мрежи и средства, со сите нивни придружни инсталации, предвидени со проект за инфраструктура.

Прометот со градежното земјиште е слободен.

Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија може да се отуѓи, даде на користење (концесија или јавно приватно партнерство), даде под долготраен и краткотраен закуп, разменува или да се востановат други стварни права.

## **А) Просторен опфат и предмет на Програмата**

Предмет на Програмата е отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Кичево, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2022 година.

Важен фактор во оваа постапка е и категоријата урбанистички план, урбанистичка планска документација, урбанистичко-проектна документација, општ акт или проект за инфраструктура предвидени со Законот за просторно и урбанистичко планирање, односно урбанистичките планови врз основа на кои може да се издаде одобрение за градење.

Во текот на годишната Програмата е предвидено предмет на отуѓување е градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на териториите на следните населени места и локалитети:

-Чифлик – Кој е уреден со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ЧИФЛИК“ –УЕ „Д“, Блок „Д8“ дел, Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 08-1738/5 од 10.07.2018 година.

-Иванидол – Кој е уреден со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ИВАНИ ДОЛ“ – втор дел УЕ „S“, Блок „S1“ – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-2048/23 од 27.08.2015 година.

-22<sup>PM</sup> Декември – Кој е уреден со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „22<sup>PM</sup> Декември“ II дел – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-1303/3 од 25.06.2010 година.

-Подварош - Кој е уреден со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ПОДВАРОШ“ „УМ – 3“ – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-968/9 од 16.07.2004 година.

Исто така Општина Кичево ги има исполнето критериумите за управување со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, односно се превземени ингеренциите за управување со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, односно дадена е можност постапките за отуѓување, давање под долготраен и краткотраен закуп, давање на трајно користење, пренесување на право на сопственост и засновање на право на стварна службеност на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија согласно урбанистички план, урбанистичка планска документација, урбанистичко-проектна документација, општ акт или проект за инфраструктура предвидени со Законот за просторно и урбанистичко планирање да се водат од страна на Општина Кичево согласно закон.

## **Б) Основи за изработка на Програмата**

### **▪ Законски основ**

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се: Закон за локалната самоуправа (Сл. Весник на РМ 5/2002), Закон за градежно земјиште („Сл. Весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, 275/19 и 101/21) и Статутот на Општина Кичево (Сл. Гласник бр. 9/13)

### **▪ Основни плански документи**

Други документи потребни за изработка на Програмата се следните стратешки, развојни и плански документи донесени на локално ниво:

#### **○ Урбанистички планови за населените места**

1. Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ЧИФЛИК“–УЕ „Д“, Блок „Д8“ дел Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 08-1738/5 од 10.07.2018 година.

2. Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ИВАНИ ДОЛ“ – втор дел УЕ „S“, Блок „S1“ – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-2048/23 од 27.08.2015 година.

3. Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „22<sup>ОИ</sup> Декември“ II дел – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-1303/3 од 25.06.2010 година.

4. Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ПОДВАРОШ“ „УМ – 3“ – Општина Кичево, усвоен со Одлука на Совет на Општина Кичево бр. 07-968/9 од 16.07.2004 година.

## **ГЛАВИ НА ПРОГРАМАТА:**

### **1. Цели на Програмата**

- **Општи цели на Програмата**

Обезбедување на услови за социо-економски развој на општината, преку правење просторни услови за развој.

- **Конкретни цели на Програмата по населени места, урбани блокови и локалитети**

Заинтересираните граѓани за изградба на сопствени простори за обавување на дејност можат да ја реализираат својата потреба, а со тоа да придонесат за развој на населеното место/локалитет, користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување на подобри услови за живеење и за решавање на станбеното прашање. Искористување, заживување и задоволување на потребите од стварање на услови за градежниот сектор кој во последниот период е двигател на економскиот развој на Општина Кичево. Се враќа на прво место во приливот на средства во општинскиот буџет, со тоа се зголемуваат можностите на нашата Општина за инвестирање во инфраструктурни објекти за потребите на граѓаните на Општина Кичево.

### **2. Обем и преглед на градежно земјиште што е предмет на Програмата (групирани по населено место и по урбанистички план)**

- **Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место/локалитет, идентификувани со број на градежните парцели**

- **Детален преглед на градежни парцели (по населено место и по урбанистички план)**

**а. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање**

Градежни парцели кои се опфатени со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ЧИФЛИК“–УЕ „Д“, Блок „Д8“ дел Општина Кичево

Табеларен преглед бр. 1:

Реден бр.	Број на градежна парцела	Бр. на катаст. парцела и КО Кичево 8	Површина на градежна парцела (м2)	Површина на градба (м2)	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Максимална дозволена височина до венец и катност	Почетна/Утврдена цена по м2	Вкупна почетна/утврдена цена (денари)	Намена на земјиште (компатибилна класа)	Намена на земјиште (опис)	Вкупно развиена површина м <sup>2</sup>	Минимален процент кој треба да биде изграден од вкупно развиена површина (%)
1	Г.П. бр. Д8.53	КП бр. 2240/1	53	36	67	1,3	7 м П+1	1 400,00	74 200,00	Б1 (А1, А3, Б4)	Мали комерцијални и деловни дејности	71	30

Градежни парцели кои се опфатени со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ИВАНИ ДОЛ“ – втор дел УЕ „S“, Блок „S1“ - Кичево

Табеларен преглед бр. 2:

Реден бр.	Број на градежна парцела	Бр. на катаст. парцела и КО Кичево Вон	Површина на градежна парцела (м2)	Површина на градба (м2)	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Максимална дозволена височина до венец и катност	Почетна/Утврдена цена по м2	Вкупна почетна/утврдена цена (денари)	Намена на земјиште (компатибилна класа)	Намена на земјиште (опис)	Вкупно развиена површина м <sup>2</sup>	Минимален процент кој треба да биде изграден од вкупно развиена површина (%)
1	Г.П. бр. 62	КП бр. 5955/6	398	141	35,6	1,42	10,20 м П+2+ Пк	61,00	24 278,00	A1 (Б1, В1, Д3, Б5,)	Дом. во станбен и куќи	566	30
2	Г.П. бр. 65	КП бр. 5957/8	399	141	35,4	1,42	10,20 м П+2+ Пк	61,00	24 399,00	A1 (Б1, В1, Д3, Б5,)	Дом. во станбен и куќи	566	30

Градежни парцели кои се опфатени со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „22<sup>ри</sup> Декември“ II  
дел – Општина Кичево  
**Табеларен преглед бр. 3:**

Реден бр.	Број на градежна парцела	Бр. на катаст. парцела и КО Кичево 9	Површина на градежна парцела (м2)	Површина на градба (м2)	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Максимална дозволена височина до венец и катност	Почетна/Утврдена цена по м2	Вкупна почетна/утврдена цена (денари)	Намена на земјиште (компатибилна класа)	Намена на земјиште (опис)	Вкупно развиена површина м <sup>2</sup>	Минимален процент кој треба да биде изграден од вкупно развиена површина (%)
1	Г.П. бр. 22.11	КП бр. 4981/19 4982/10	431	151	35	1.05	10.20 м П+2	61,00	26 291,00	A1	Домување во станбени куќи	453	30
2	Г.П. бр. 22.12	КП бр. 4981/19 4982/10	415	145	35	1.05	10.20 м П+2	61,00	25 315,00	A1	Домување во станбени куќи	436	30

Градежни парцели кои се опфатени со Детален Урбанистички План на град Кичево за населба „ПОДВАРОШ“ „УМ – 3“ – Општина Кичево  
**Табеларен преглед бр. 4:**

Реден бр.	Број на градежна парцела	Бр. на катаст. парцела и КО Кичево 6	Површина на градежна парцела (м2)	Површина на градба (м2)	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност	Максимална дозволена височина до венец и катност	Почетна/Утврдена цена по м2	Вкупна почетна/утврдена цена (денари)	Намена на земјиште (компатибилна класа)	Намена на земјиште (опис)	Вкупно развиена површина м <sup>2</sup>	Минимален процент кој треба да биде изграден од вкупно развиена површина (%)
1	Г.П. бр. 3.66	КП бр. 3465	137	83	60,00	1,82	9,00 м /	61	8 357	A1 (Б1)	Станбено деловен објект	249	30



**б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно надавање, не се предвидуваат.**

**в. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под краткотраен закуп по пат на јавно надавање, не се предвидуваат.**

**г. Градежни парцели што ќе бидат предмет на давање на користење заради давање на концесија или јавно приватно партнерство, не се предвидуваат.**

### **3. Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа Програма**

#### **▪ Дефинирање на целни групи за оделни групи на градежни парцели**

1. Физички лица: државјани на Република Северна Македонија, државјани на држави членки на Европска унија и на ОЕЦД, како и државјани на држави кои не се членки на Европска 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 регистер на Република Северна Македонија, странски правни лица мора да биде доминантен сопственик во правното лице регистрирано во Република Северна Македонија од моментот на пријавување за учество на јавно надавање, па се до моментот на исполнување на обврските од договорот за отуѓување, односно давање под долготраен закуп на градежно земјиште по пат на јавно надавање.

Сето тоа во зависност од интересот и потребите на потенцијалните инвеститори кои би сакале да инвестираат на територија на Општина Кичево.

#### **▪ Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали**

Маркетинг пристап за реализација на програмата ќе се користи веб страната на Општина Кичево и веб страна која се користи за објавување, аплицирање и спроведување на електронскојо јавно наддавање, односно [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk), локалните ТВ и радио медиуми, социалните мрежи и сл., исто така ќе се користат и дневните печатени медиуми кои се дистрибуираат на цела територија на Република Северна Македонија што е и законска обврска. Исто така се планира да се изготви брошура и пропаганден материјал во кој ќе бидат опфатени детални информации за секоја градежна парцела.

#### **▪ Дефинирање на опфатот и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата**

Со маркетинг стратегијата се планира да биде опфатено Кичевскиот регион, целата територија на Република Северна Македонија, а со помош на интернет технологијата (веб страната на Општина Кичево, социалните мрежи и др.) и пошироко во европски и светски рамки. А преку ЗЕЛС и дел од ресорните министерства и агенции ќе ги користиме за да се прошири опфатот на презентација на можностите кои ги дава

конкретната програма, но и проекциите за наредниот период. Имплементација на маркетинг стратегијата ќе се покриваат со средства од Буџетот на Општина Кичево, согласно на предвидените турниси за објава на градежните парцели.

▪ **Дефинирање на временската рамка за имплементација на маркетинг стратегијата**

Маркетинг стратегијата ќе се имплементира во период на цела календарска година, но интензитетот ќе се зголеми во периодот од 30 дена пред отпочнување на објавата, ќе се организираат работилници и јавни трибини за подетално запознавање на потенцијалните купувачи со текот на постапката и обврските кои би ги имале идните сопственици на градежното земјиште.

▪ **Лица задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата**

Определувањето на маркетинг стратегијата започнува со дефинирање/претпоставување на заинтересираните страни за купување/изнајмување на одредени делови од градежното земјиште. Заинтересираните страни се всушност потенцијалните купувачи/изнајмувачи на земјиштето и идни инвеститори, односно претставуваат целна групата на активностите од маркетинг стратегијата.

Со оглед на различната намена и местоположба на градежното земјиште што ќе биде понудено, логично е целните групи за одделни локации да бидат различни. Следен чекор е идентификување на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали за комуницирање/промовирање на понудата до заинтересираните страни. Маркетинг пристапот, алатките и каналите за комуницирање/промовирање се лимитирани од повеќе аспекти, но главно од финансиската моќ на општината. Како и да е, маркетинг стратегијата мора да обезбеди испраќање на вистинска, навремена и прецизна информација на вистинска адреса.

Задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата ќе бидат членовите на комисијата за спроведување на постапките за отуѓување на градежното земјиште и одделение за локален економски развој при Општина Кичево.

#### **4. Динамика на реализација на Програмата**

▪ **Број на турниси за објавување оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турниси**

Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласи за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната Програма да се објават во турниси.

Се планира да се објави еден турнус и тоа во четврто тромесечие од 2022 год., со сите градежни парцели кои се во табеларните прикази на оваа програма.

**Пропишување на условите за надавање:**

- Банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ од 100% до 500% од вкупната почетна цена, односно од 100% до 500% од вкупната почетна годишна закупнина кога земјиштето се дава под долготраен закуп, но не помалку од 30 000 денари.

- Јавното наддавање ќе се оддржи електронски на следната интернет страна [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk)

### **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 страницата [www.gradezno-zemijiste.mk](http://www.gradezno-zemijiste.mk), при што потребната документација се доставува во скенирана копија (во PDF.) или фотографија од документите во (jpg. или jpeg.) исто така **банкарската гаранција за учество на електронското јавно наддавање се доставува и во писмена форма во оригинал до Општина Кичево - ул.„Борис Кидрич“ бр. 1, Кичево. На подносителите на пријави за учество на јавното наддавање кои нема да достават банкарска гаранција во писмена форма во оригинал нема да им биде дозволено учество на јавното наддавање.** Подносителот кој учествувал на јавното наддавање и понудил највисока понуда е должен документите кои ги доставил во електронска форма согласно горенаведеното, да ги достави и во оригинал пред склучување на договор и солемнизација на истиот пред нотар.
1. Пријава за учество на јавно наддавање по електронски пат во која се наведени податоци за која градежна парцела се однесува пријавата и за подносителот на пријавата;
  2. Банкарска гаранција за сериозност на понуда;
  3. За физичките лица уверение за државјанство;
  4. За правните лица доказ за регистрација на правното лице од соодветен регистер;
  5. Уредно полномошно за полномошникот што го претставува правното лице, односно доказ за својството овластено одговорно лице на правното лице и
  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.

**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.**

### **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 лозинка за учество на 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 јавно наддавање учесниците пристапуваат на интернет страната со корисничкото име и лозинка која ја добиле на e-mail адресата доставена во прилог на пријавата за учество на јавното наддавање.

3. Јавното наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.
4. Јавното наддавање го следи Комисија, формирана од Градоначалникот на Општина Кичево.
5. Јавното 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”. Висината на минималниот чекор на зголемување на вредноста по метар квадратен на градежното земјиште изнесува 10% од минималната почетна цена по метар квадратен за отуѓување на градежно земјиште, но не помалку од 10 денари, со заокружување до наблискиот цел број во случаи кога висината на минималниот чекор преставува децимален број.
7. Јавното наддавање се смета за завршено во моментот на истекот на времето определено во 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.
8. Јавното наддавање продолжува неограничено се додека во временски интервал од две минути има нова понуда
9. Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот 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 завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна во рок од три работни дена да достави барање за мислење до Државно Правобранителство на Република Северна Македонија по однос на нацрт-текст на договорот за отуѓување или давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија и истото е должно да даде мислење во рок од 30 дена. Доколку во рок од 30 дена Државно Правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, ќе се смета за позитивно.
12. По прибавено позитивно мислење од Државно Правобранителство на Република Северна Македонија, Комисијата во рок од три работни дена до најповолниот понудувач доставува известување за избор на најповолен понудувач, при што истиот е должен во рок од 15 дена од денот на приемот на известувањето за избор на најповолен понудувач да ги уплати сретствата и до Комисијата да достави доказ за извршена уплата. Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средства во утврдениот рок, ќе се смета дека градежното земјиште не е отуѓено, нема да се пристапи кон склучување на договор за отуѓување и банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира.
13. Доколку најповолниот понудувач ги уплати средствата, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, уплатените средства не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.
14. По извршената уплата во утврдениот рок Градоначалникот на Општина Кичево склучува договор со најповолниот понудувач за отуѓување на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија во рок од пет работни дена. Со договорот најповолниот понудувач (купувачот) се обврзува во рок од 15 дена од добивање на решението за утврдување на данок на промет на недвижности да го плати данокот и да достави доказ за извршена уплата и договорот во рок од 15 дена го доставува кај нотар заради вршење на солемнизација, и истата е должен да ја заврши во рок од 30 дена од доставување на договорот кај надлежен нотар. По солемнизација

на договорот купувачот, односно закупаецот е должен, да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган во рок од девет месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела со површина до 5.000 м<sup>2</sup>, односно во рок од 12 месеци од извршената солемнизација на договорот каде што предмет на договорот е градежна парцела над 5.000 м<sup>2</sup> и да ги изгради објектите согласно урбанистички план по кој земјиштето е отуѓено, во рок согласно со одредбите од Законот за градење, а согласно со категоризацијата на градба.. Во спротивно договорна казна за непочитување на роковите 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 месец во третата и секоја наредна година од истекот на рокот.

15. Во случај на Раскинување на договор заради не исполнување на обврските во договорот од страна на купувачот, 80% од вкупната сума од отуѓувањето, односно давањето под долготраен закуп не се враќаат на купувачот, односно закупаецот.
16. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежното земјиште.
17. Во цената на градежното земјиште не е вклучен надоместокот за уредување на градежното земјиште.
18. Трошоците за нотарската процедура и воведувањето во евиденцијата на недвижностите во Агенцијата за катастар за недвижности паѓаат на товар на купувачот на градежното земјиште.
19. Незадоволните учесници на јавното наддавање можат да изјават приговор до Комисијата во рок од 3 дена од одржаното електронско јавно наддавање. По приговорот со решение Комисијата е должна да одлучи во рок од пет дена од приемот на истиот.

## ЕЛЕМЕНТИ КОИ ТРЕБА ДА ГИ СОДРЖИ ОБЈАВАТА

Објавата за отуѓување, односно за давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија задолжително ги содржи следните податоци за:

- градежното земјиште кое е предмет на отуѓување или давање под долготраен закуп (намена, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, и друго),

- почетната цена по метар квадратен за градежното земјиште кое е предмет на отуѓување, односно почетна цена по метар квадратен за годишна закупнина за градежното земјиште кое се дава под долготраен закуп,

- рокот за поднесување и начинот на поднесување на пријавите за учество на јавното наддавање,

- договорна казна за непочитување на рокот од член 75 став (1) точките 5) и 6) од овој закон 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,

- податок дека неисполнување на обврските од член 75 став (1) точката 7) од овој закон, 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 извршеност 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, односно давањето под долготраен закуп, не му се враќаат на купувачот, односно закупецот, - обврска на купувачот за плаќање на данок на промет и нотарски трошоци во случај на раскинување на договор по вина на купувачот,

- 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,

- трошоци за спроведување на постапката за електронско јавно наддавање,

- 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,

- времето на започнување и времетраењето на јавното наддавање,

- условите за учество на јавно наддавање за странските физички и правни лица,

- банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ од 100% до 500% од вкупната почетна цена на градежното земјиште, односно од 100% до 500% од вкупната почетна годишна закупнина кога земјиштето се дава под долготраен закуп, но не помалку од 30.000 денари и обврска за подносителот на пријавата за доставување на банкарската гаранција во оригинал во рокот определен за поднесување за пријава,

- обврската на најповолниот понудувач да ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор и до Комисијата да достави доказ за извршената уплата со целокупната документација потребна за учество на јавното наддавање, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а доставената банкарска гаранција за сериозност на понудата на најповолниот понудувач ќе биде активирана и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела,

- рокот за прибавување на одобрение за градење, како и рокот за изградба на објектот,

- минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење предвидена со урбанистичкиот план за предметната градежна парцела, кој не смее да биде помалку од 30%,

- начинот и постапката за спроведување на наддавањето (потребен број на учесници согласно со закон, минималниот чекор на зголемување на вредност по метар квадратен на градежното земјиште, дефинирање на почетокот и крајот на јавното наддавање, рокот за уплата на

најповолната понуда, обврски за плаќање на данокот на промет, обврска за трошоци за солемнизација на договорот и право на приговор),

- интернет страницата на која ќе се врши јавното наддавање и

- други обврски што треба да ги исполни најповолниот понудувач, кои би биле утврдени со договорот за отуѓување, односно давање под долготраен закуп.

#### **14. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата (приходна страна на Програмата)**

Финансискиот прилив од целосната реализација на програмата се предвидува на 4 500 000 денари. Предвидувањата произлегуваат од претходните постигнати цени кои се постигнати за конкретните локалитети и вкупната површина на сите слободни градежни парцели, согласно намената и зоната на градежните парцели.

#### **15. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата (расходна страна на Програмата)**

Финансиските средства потребни за реализација на програмата се состојат од збир на проценетите финансиски средства потребни за реализирање на следните активности:

- Трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште;
- трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште.

Се предвидуваат 300 000 денари за реализација на Програмата, кои средства ќе се обезбедат од Буџетот на Општина Кичево.

#### **16. Преодни и завршни одредби**

- Програмата ја усвојува Советот на општината.
- Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка иста по која и се донесува.
- За спроведувањето на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општината.
- Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во Службениот гласник на општината.

Бр. 07-\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.2022 год.  
К и ч е в о

ПРЕТСЕДАТЕЛ НА СОВЕТОТ НА  
ОПШТИНА КИЧЕВО  
Скендер Џабири