РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT
ВЛАДА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
QEVERIA E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT
-Служба за општи и заеднички работи-
-Shërbimi për Punë të Përgjithshme dhe të Përbashkëta-
Бр.-Nr. 02-1228/1
03-03-2025 20 год.
Скопје-Shkup

Врз основа на член 24, член 36, член 37, член 38 и член 39 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост („Службен весник на РМ“ бр.78/15, 106/15, 153/15, 190/16 и 21/18 и „Службен весник на РСМ“ бр.101/19, 275/19 и 122/2021), во согласност со извршената процена од бирото за процена CB/ EL 5 117/24 од 20.12.2024 година, и врз основа на Одлуката за давање во закуп на недвижни ствари број 41-13017/46 донесена од страна на Владата на Република Северна Македонија на 24.12.2024 година („Службен весник на РСМ“ бр.6 од 13.01.2025 година) и Одлуката за дополнување на Одлуката за давање во закуп на недвижни ствари број 50-1791/7 донесена од страна на Владата на Република Северна Македонија на 25.02.2025 година („Службен весник на РСМ“ бр.46 од 28.02.2025 година), Комисијата за недвижни и движни ствари на Службата за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија (во понатамошниот текст: Комисијата) објавува:

ОБЈАВА број 02/2025
за давање во закуп на недвижни ствари во државна сопственост
Комплекс Македонско село во Нерези – Скопје,

По пат на ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

Предмет на електронско јавно наддавање е: **Давање во закуп на групи од недвижни ствари, сопственост на Република Северна Македонија за период од 15 (петнаесет) години, со исклучителна намена за угостителска и хотелиерска дејност според намената за која е изграден, со податоци според табеларниот приказ:**

ГРУПА НА НЕДВИЖНИ СТВАРИ - 1

Група на недвижности предмет на закуп	**Предмет на закуп, опис на недвижноста**	**Почетен износ на месечна закупнина на предметот на закуп – предмет на е-наддавање (почетна цена)** *(0,5% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Банкарска гаранција за сериозност на понудата** *(2% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Почеток/ час на е-аукцијата**
1.	Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези, на КП 2789/2, запишани во ИЛ 12299 и тоа: **1.СТРУШКА КУЌА** со ресторан, со вкупна површина од 361 м2, која се состои од : ДПД – 110 м2, ХС – 3 м2, Апартман бр.1 – 112 м2, ПП–21 м2, Апартман бр.2 –112 м2 и ХС – 3 м2. **2.МАКЕДОНСКИ АН**, со вкупна површина од 472 м2 кој се состои од: ХС -5 м2, ПП -175 м2, Апартман - 82 м2, ПП-37 м2, ХС - 5 м2 и ДП-168 м2 **3.ВЕЛЕШКА КУЌА** со вкупна површина од 154 м2 која се состои од:	**91.575,00 денари**	**366.298,00 денари**	**<u>20.03.2025 година во</u> 09:00 часот**

	Апартман – 92 м2, ПП- 2 м2 и ДПД - 60 м2 **4.ЕТНО БАР** со вкупна површина од 129 м2 кој се состои од: ДП -105 м2 и ПП- 24 м2 Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези вон град, на КП 2773/3, запишан во ИЛ 12348 и тоа: **5.Рибник** ДП-52 м2 Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези вон град, на КП 2764/2, запишани во ИЛ 12349 и тоа: **6. Трло** - 67 м2 **7. Валалница**- 24 м2 **8. Воденица** – 26 м2			

ГРУПА НА НЕДВИЖНИ СТВАРИ - 2

Група на недвижности предмет на закуп	**Предмет на закуп, опис на недвижноста**	**Почетен износ на месечна закупнина на предметот на закуп – предмет на е-наддавање (почетна цена)** *(0,5% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Банкарска гаранција за сериозност на понудата** *(2% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Почеток/ час на е-аукцијата**
2.	Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези, на КП 2765/2, запишани во ИЛ 12347 и тоа: **1.ГАЛИЧКА КУЌА** со вкупна површина од 337 м2, која се состои од: ДПД – 96 м2, ПП – 20 м2, Апартман бр.1 – 104 м2, ПП–17 м2, Апартман бр.2 –100 м2. Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези, на КП 2789/2, запишани во ИЛ 12299 и тоа: **2.РЕКАНСКА КУЌА**, со вкупна површина од 277 м2 која се состои од: Апартман - 59 м2, ДПД - 18 м2, ХС - 4 м2, Апартман – 80 м2, ПП-20 м2 ХС-4 м2, Апартман -92 м2 **3.КУЌА ОД СКОПСКА ЦРНА ГОРА** со вкупна површина од 152 м2 која се состои од: ПП- 13 м2, ПП- 17 м2, ПП- 13 м2, Апартман – 57м2 и ДПД - 52 м2	**54.839,00 денари**	**219.357,00 денари**	**20.03.2025 година во 10:30 часот**

ГРУПА НА НЕДВИЖНИ СТВАРИ - 3

Група на недвижности предмет на закуп	**Предмет на закуп, опис на недвижноста**	**Почетен износ на месечна закупнина на предметот на закуп – предмет на е-наддавање (почетна цена)** *(0,5% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Банкарска гаранција за сериозност на понудата** *(2% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Почеток/ час на е-аукцијата**
3.	Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези, на КП 2789/2, запишани во ИЛ 12299 и тоа: **1.ДЕЛЧЕВСКА КУЌА**, со вкупна површина од 170 м2, која се состои од: ДПД – 75 м2, ПП–5 м2 и Апартман – 90 м2 . **2.КУМАНОВСКА КУЌА**, со вкупна површина од 156 м2 кој се состои од: ДПД -70 м2, ПП-20 м2 и Апартман - 66 м2, **3.ТЕТОВСКА КУЌА** со вкупна површина од 177 м2 која се состои од: ДПД - 65 м2 , Апартман – 76 м2, ПП-27 м2 и ПП - 9 м2 **4.Зграда бр. 8 РЕЦЕПЦИЈА** со вкупна површина од 95 м2 која се состои од: ДП -50 м2 и ДПД- 45 м2	**44.529,00 денари**	**178.116,00 денари**	**20.03.2025 година во 12:00 часот**

ГРУПА НА НЕДВИЖНИ СТВАРИ - 4

Група на недвижности предмет на закуп	**Предмет на закуп, опис на недвижноста**	**Почетен износ на месечна закупнина на предметот на закуп – предмет на е-наддавање (почетна цена)** *(0,5% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Банкарска гаранција за сериозност на понудата** *(2% од проценетата вредност на недвижната ствар)*	**Почеток/ час на е-аукцијата**
4.	Објекти кои се наоѓаат во КО Нерези, на КП 2789/2, запишани во ИЛ 12299 и тоа: **1.ПРИЛЕПСКА КУЌА** со вкупна површина од 174 м2, која се состои од: Апартман – 92 м2, ДПД – 82 м2 **2.БИТОЛСКА КУЌА**, со вкупна површина од 173 м2 која се состои од: ПП- 12 м2, Апартман - 84 м2, ДПД- 44 м2, ДПД – 33 м2 **3.БЕРОВСКА КУЌА** со вкупна површина од 149 м2 која се состои од: Апартман – 94м2 и ДПД - 55 м2 **4.КРАТОВСКА КУЌА** со вкупна површина од 152 м2 која се состои од: Апартман – 82 м2 , ПП- 7 м2, ПП- 18 м2, и ДПД - 45 м2	**49.868,00 денари**	**199.471,00 денари**	**20.03.2025 година во 13:30 часот**

- **Посета на локација:** Секое заинтересирано лице може да направи увид на локацијата и недвижните ствари кои се предмет на оваа објава на ден 05.03.2025 и на 12.03.2025 година во терминот од 10:00 часот до 15:00 часот, лице за контакт Сашко Тасески, тел.070/238-202.

2. ПРАВО НА УЧЕСТВО

Право на учество на електронското јавно наддавање имаат сите заинтересирани домашни и странски правни лица кои можат да настапат самостојно или во група и кои ги исполнуваат следните услови:

1. Да се регистрирани во Централен регистар на Република Северна Македонија односно за правните лица основани во странство да бидат регистрирани во соодветниот регистар на државата.
2. Да нема неплатени даноци, придонеси или други јавни давачки,
3. Да има најмалку 15 вработени лица во редовен работен однос пред денот на објавувањето на огласот,
4. Да има минимален годишен приход остварен во 2023 година во износ од 20.000.000,00 денари.

3. УСЛОВИ ЗА УЧЕСТВО НА ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

За учество во електронското јавно наддавање заинтересираните учесници електронски поднесуваат Пријава (понуда) која треба да ги содржи сите податоци и докази-прилог документи утврдени во Објавата за

електронско јавно наддавање. За да може да поднесе пријава за учество заедно со доказите утврдени со објавата, секое заинтересирано правно лице треба претходно да се регистрира на интернет страницата: https://e-aukcii.finance.gov.mk/. Електронското јавно наддавање се врши преку електронскиот систем за јавно наддавање со кој управува и оперира Министерството за финансии –Управа за имотно правни работи.

Понудувачот може да поднесе понуда/пријава за учество во постапката за давање под закуп за секоја од групите на недвижни ствари на начин и во согласност со условите од оваа објава.

Како услов за учество на јавното наддавање учесниците кон пријавата треба да ги приложат следните прилози:

1) Тековна состојба на понудувачот, издадена од Централен регистар на Република Северна Македонија, не постара од 6 (шест) месеци од денот на објавата на огласот. За странското правно лице извод од регистрација од соодветен регистар во државата од која доаѓа во оригинал или копија заверена на нотар, не постар од 6 месеци.
2) Потврда за регистрирана дејност, издадена од Централен регистар на Република Северна Македонија не постара од 6 (шест) месеци од денот на објавата на огласот;
3) Потврда за платени даноци, придонеси и други јавни давачки од надлежен орган од земјата каде економскиот оператор е регистриран, а во Република Северна Македонија надлежен орган за издавање на оваа потврда е Управата за јавни приходи, не постара од 6 (шест) месеци од денот на објавата на огласот;
4) Преглед на пријави/одјави не постар од денот на објавата на огласот како доказ дека има најмалку 15 вработени лица во редовен работен однос, издаден од Агенцијата за вработување на Република Северна Македонија или доколку станува збор за понудувач – странско лице од надлежен орган во земјата каде има седиште;
5) Извештај за билансот на состојбата издаден од надлежен орган, односно ревидиран биланс за состојба, или изводоци од извештајот за билансот на состојба, во случаи кога објавување на билансот на состојба е пропишано со закон на земјата каде што економскиот оператор е регистриран и извод од целокупниот приход на претпријатието (податок од билансот на успех), а во Република Северна Македонија надлежен орган за издавање на овие извештаи е Централниот регистар на Република Северна Македонија, како доказ дека имаат вкупен остварен приход за 2023 година не помал од 20.000.000,00 денари.
6) Банкарска гаранција за сериозност на понудата во висина од 2% од вкупната проценета вредност на недвижните ствари за групата на недвижни ствари за која поднесува Пријава за електронско наддавање, со времетраење на истата од 60 дена од денот објавен како краен рок за поднесување на пријави **во корист на „Служба за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија“.**

НАПОМЕНА:

За исполнувања на условите од потточките 4 и 5 правните лица може да склучат договор за деловно-техничка соработка заверен на нотар.

Правните лица кои ќе настапат со договор за деловно-техничка соработка, условите во потточките 4 и 5 содржани во Објавата треба да ги исполнуваат заедно или поединечно.Доколку некои од условите ги исполнуваат заедно, прилозите како доказ заедно со останатите докази утврдени со објавата да бидат прикачени на https://e-aukcii.finance.gov.mk/

Објавата трае 10 (десет) календарски дена, почнувајќи од 04.03.2025 година (Вторник), заклучно со 14.03.2025 година (Петок).

Јавното наддавање ќе се одржи електронски, на следната интернет страница: https://e-aukcii.finance.gov.mk.

4. ПОЧЕТНА ЦЕНА НА МЕСЕЧНА ЗАКУПНИНА

Почетната цена на месечната закупнина без вклучен ДДВ за секоја група на недвижни ствари предмет на закуп е дадена во табеларниот преглед во точката 1 на оваа Објава.

Данокот на додадена вредност е обврска на идниот закупец/закупци со кои ќе се склучи договор за закуп.

5. БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА ЗА СЕРИОЗНОСТ НА ПОНУДАТА

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на електронското јавно наддавање за недвижноста предмет на закуп изнесува 2% од проценетата вредност на недвижната ствар и износот е утврден во табеларниот преглед даден во оваа објава.

Банкарската гаранција се доставува задолжително за секоја група на недвижни ствари која е предмет на закуп.

Времетраење на банкарската гаранција: Банкарската гаранција треба да биде со времетраење од најмалку 60 дена сметано од крајниот рок за поднесување на пријави.

Банкарската гаранција треба да биде издадена во македонска валута од банка која што работи и врши банкарски активности во земјата.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата ќе се наплати доколку:

- избраниот најповолен понудувач во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор не ја уплати понудената последна цена на електронското јавно наддавање,

-избраниот најповолен понудувач нема да го склучи договорот за закуп,

Во случај на наплата на банкарската гаранција понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните недвижни ствари.

Секоја пријава/понуда што не содржи гаранција за сериозност на понудата или содржи гаранција за сериозност на понудата која не е во согласност со условите во објавата, ќе биде отфрлена и нема да учествува на електронското јавно наддавање.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата за учество на јавното наддавање се враќа на подносителот на пријавата во рок од 15 дена од денот на одржувањето на јавното наддавање, а банкарската гаранција на најповолниот понудувач му се враќа во рок од 15 дена од денот на уплатата на месечната закупнина постигната на јавното наддавање за еден месец однапред.

Во банкарската гаранција за сериозност на понудата задолжително да биде наведено дека се издава во корист на „Служба за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија", во спротивно пријавата ќе биде отфрлена како неуредна.

6. НАЧИН И КРАЕН РОК ЗА ДОСТАВУВАЊЕ НА ПРИЈАВИТЕ

Пријавувањето за учество на јавното наддавање се врши електронски на следната интернет адреса: https://e-aukcii.finance.gov.mk.

Пријавата за учество на јавното наддавање **се поднесува електронски** и треба да ги содржи сите податоци и докази кои се утврдени во објавата за електронско јавно наддавање.

Електронските пријави за учество на јавното наддавање треба да бидат скенирани во PDF документ и прикачени при пријавувањето заклучно со 14.03.2025 година (Петок) до 23:59 часот.

Сите учесници пополнуваат и печатена пријава посебно за секоја група на објекти за кои ќе учествуваат, која заедно со оригиналнита банкарска гаранција ја доставуваат во затворен плик преку архивата на Службата, на адреса: Служба за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија, плоштад „Пресвета Богородица" бр.3 Скопје, заклучно со 14.03.2025 година (Петок) најдоцна до 16:00 часот.

Пријавите се подигаат од писарницата на Службата и во истите задолжително се наведува е-маил адреса на која ќе биде доставено корисничкото име и шифра за учество на јавното наддавање.

Во еден затворен плик треба да има една пријава, за една група на недвижни ствари, со една оригинална банкарска гаранција за групата на недвижни ствари за која се поднесува пријавата.

На пликот се назначува бројот на објавата 02/2025 со назнака „За Комисијата за недвижни и движни ствари на Службата за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија".

*** Пријавата ќе може да се преземе и од веб страната на Влада на Република Северна Македонија https://vlada.mk/**

7. ПОСТАПКА

Комисијата по приемот на пријавите утврдува дали се доставени во определениот рок и дали се комплетирани согласно со условите во објавата по што ги известува подносителите на пријавите по електронски пат. На подносителите на пријавите кои се комплетни, комисијата во рок од три дена од денот на доставувањето на понудите им доставува корисничко име и шифра за учество на јавното наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение дека нема да учествуваат на јавното наддавање.

Пријавите кои не се комплетирани со сите докази наведени во објавата, ќе бидат отфрлени и нема да учествуваат на електронското јавно наддавање за што ќе бидат електронски известени.

Јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на месечната закупнина без вклучен ДДВ за сите 4 (четири) групи на недвижни ствари поединечно, и се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците.

Јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата се пријавил и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата.

Во првите пет минути од јавното наддавање учесниците можат да ја прифатат, односно зголемуваат цената на недвижните ствари. Јавното 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.

Доколку во првите пет минути од јавното наддавање не е прифатена понудата, односно не е дадена повисока понуда од учесникот на јавното наддавање, вредноста на недвижната ствар се намалува за 2% по што учесниците на јавното наддавање повторно ќе имаат можност да ја прифатат, односно зголемуваат цената на недвижната ствар без притоа да се ограничува минималниот чекор на зголемување. Доколку во истекот на последните две минути од вторите пет минути од јавното наддавање од страна на учесниците е прифатена понудата, односно дадена е повисока 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 дадено нова понуда. Доколку во времетраење од пет минути повторно нема понуда, вредноста на недвижната ствар повторно се намалува за 2% од првичната проценета вредност.

Намалувањето на вредноста на недвижната ствар во текот на наддавањето, доколку станува збор за објава по првпат може да биде најмногу до 30% од проценетата вредност без разлика колку понудувачи се јавиле на јавното наддавање.

Комисијата по завршувањето на јавното наддавање изготвува записник за спроведеното јавно наддавање кој се доставува до сите учесници на јавното наддавање.

За најповолен понудувач се смета учесникот на јавното наддавање кој понудил последна цена која претставува највисока цена за закупнина на недвижните ствари и истиот е должен во рок од 15 дена од приемот на писменото известување за избор да ги уплати средствата во висина на една месечна закупнина што ги понудил на електронското јавно наддавање, согласно понудената конечна цена за месечна закупнина на недвижните ствари. Доколку не ги уплати средствата во овој рок нема да се пристапи кон склучување на договор и доставената банкарска гаранција ќе му биде активирана, а понудувачот во период од една година нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметните недвижни ствари.

Со најповолните понудувачи се пристапува кон склучување на Договор за закуп на недвижни ствари во кој ќе бидат регулирани сите права и обврски на двете договорни страни и ќе биде оставен рок до 01 Септември 2025 година во кој закупецот/закупците ќе ги преземат сите потребни активности за оспособување на Комплексот Македонско село за почеток со работа.

Закупецот по склучување на договорот за закуп, во рок од 10 работни дена потребно е да достави банкарска гаранција за обезбедување на обврските од договорот во износ од 5% (од вкупниот износ на месечната закупнина за целокупниот период на закуп согласно договорот) и истата ќе ја обновува на годишна основа, најмалку 30 (триесет) дена пред истекот на истата. Износот е гаранција за редовно подмирување на закупнина, режиски и други трошоци кои произлегуваат од договорот.

Трошоците за солемнизација на договорот, режиските трошоци за електрична енергија, вода и комунална хигиена, како и трошоците за тековно одржување и хортикултурно уредување на Комплексот недвижни ствари предмет на оваа објава, паѓаат на товар на закупецот.

Надоместувањето на трошоците поврзани со користење и одржување на заедничките делови од комплексот, ќе се врши процентуално, во зависност од големината на делот од недвижните ствари со кои ќе стопанисуваат закупците кои се избрани за најповолни понудувачи.

8. ПРАВНА ЗАШТИТА

Учесниците на јавното наддавање имаат право на Приговор само по однос на постапката за јавно наддавање до Комисијата за недвижни и движни ствари при Службата во рок од 3 (три) дена од одржувањето на јавното наддавање. Комисијата одлучува по приговорот со решение во рок од 5 (пет) дена од приемот на приговорот. Против решението на Комисијата може да се изјави жалба до Државната Комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

9. НАПОМЕНА

Комплексот Македонско Село се снабдува со техничка вода од свои бунари и истото не е приклучено на водоводна мрежа. Сите подготвителни активности за комплетно ставање во функција,

како проверка, чистење, дезинфекција и останато што се однесува на водоснабдителниот систем е обврска на идните закупци.

Оспособувањето на инсталациите за електрична енергија (посебни броила и нивно пријавување кај снабдувачот со електрична енергија) ќе бидат на товар на идните закупци.

Закупувачот на своја сметка ги презема инвестициските вложувања во предметните недвижни ствари за да ги стави истите во употребна функција за вршење на дејноста, како и другите инвестициски вложувања во предметните недвижни ствари што ги има направено од склучување на договорот за закуп до времетраење на договорот за закуп или раскинување на договорот за закуп или во случај кога договорот за закуп престанал да важи на друг начин.

Инвестициските вложувања кои ќе претставуваат нов припадок кон недвижните ствари по завршувањето или раскинување на договорот за закуп останувaат во сопственост на Република Северна Македонија.

Месечната закупнина ќе започне да се засметува од 1 Септември 2025 година.

Режиските трошоци, како и трошоците за тековно и хортикултурно одржување закупецот почнува да ги плаќа веднаш по склучувањето на договорот за закуп.

Закупецот по склучување на договорот за закуп треба да обезбеди осигурителна полиса за недвижните ствари предмет на договорот за закуп.

Недвижните ствари се издаваат во видена состојба.

10. ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ

Служба за општи и заеднички работи на Владата на Република Северна Македонија, плоштад Пресвета Богородица бр.3 Скопје.

Дополнителни информации за постапката и предметот на закуп можат да се добијат на телефон: 071/380-884 Лице за контакт: Марјан Стојковски, marjan.stojkovski@sozr.gov.mk

Служба за општи и заеднички работи
на Владата на Република Северна Македонија
Комисија за недвижни и движни ствари