



Center for Civil Communications  
Центар за граѓански комуникации



# НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ



Kingdom of the Netherlands



30 YEARS  
DIPLOMATIC RELATIONS  
WE SHINE TOGETHER



## НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Електронско издание:  
НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ  
ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Издавач:  
Центар за граѓански комуникации

Лектура:  
Татјана Б. Ефтимоска

Графички дизајн:  
Релатив

Скопје, септември 2024 година

---

CIP - Каталогизација во публикација  
Национална и универзитетска библиотека "Св. Климент Охридски", Скопје

352.077:[349.412:69(497.7)"2019/2023"(047.31)  
347.451.6:[332.334.4:69(497.7)"2019/2023"(047.31)

НЕДОВОЛНА транспарентност и ниски цени при продажбата на државно градежно земјиште [Електронски извор] / [translation from Macedonian to English Magdalena Simionska, përktheu nga gjuha maqedonase në gjuhën shqipe Agon Ismaili]. - Скопје : Центар за граѓански комуникации, 2024

Начин на пристапување (URL):

<https://www.ccc.org.mk/images/istrazuvanje%20na%20prodazбата%20na%20drzavno%20gradezno%20zemjiste.pdf>.

- Текст во PDF формат, содржи 33, 33, 33 стр., илустр. - Наслов преземен од екранот. - Опис на изворот на ден 12.09.2024. - Текст на мак., англ. и алб. јазик. - Фусноти кон текстот. - Содржи и: Insufficient transparency and low prices in the sale of state-owned construction land ; Transparencë e pamjaftueshme dhe çmime të ulëta në shitjen e tokës ndërtimore shtetërore. - Публикацијата е во рамки на проектот: "Заштита од корупција"

ISBN 978-608-4974-38-3

a) Државно градежно земјиште -- Постапка за продажба -- Локална самоуправа -- Македонија -- 2019-2023 -- Истражувања

COBISS.MK-ID 64418821



Kingdom of the Netherlands

Истражувањето е изготвено во рамките на проектот „Заштита од корупција“, со финансиска помош од Амбасадата на Кралството Холандија во Скопје, имплементиран од Центарот за граѓански комуникации, во периодот од 1 ноември 2021 година до 31 октомври 2024 година.



## СОДРЖИНА

4 КЛУЧНИ НАОДИ

5 ПРЕПОРАКИ

6 ЦЕЛ НА ИСТРАЖУВАЊЕТО

8 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА БИТОЛА

15 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА КИЧЕВО

19 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА КУМАНОВО

23 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА НЕГОТИНО

25 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА СТРУМИЦА

29 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ  
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО  
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА ШТИП



## КЛУЧНИ НАОДИ

- » Општините не ги информираат граѓаните за реализираните продажби на државно градежно земјиште. Тие ги објавуваат одлуките за отуѓување на државно градежно земјиште во Службен весник на РСМ. Но, ниту една од мониторираните општини не презема други активности за информирање на граѓаните, односно донесените одлуки за продажба на земјиште и склучените договори со купувачите не ги објавуваат ниту на своите веб-страници. Нетранспарентноста оди дотаму што дел од општините не ги доставија склучените договори ниту преку барање за пристап до информации од јавен карактер. Нетранспарентноста во обелоденувањето на одлуките за продажба на државно градежно земјиште оневозможува информираност на граѓаните и го зголемува ризикот од злоупотреби.
- » Општините ги објавуваат огласите за продажба на државно градежно земјиште во Службен весник, во два дневни весници и на информацискиот систем за градежно земјиште (<https://gradezno-zemjiste.mk/>). Но, мал дел од нив ги објавуваат огласите и на своите веб-страници или во локалните медиуми, како механизам за зголемување на информираноста на локалното население.
- » Истражувањето покажува дека шест од осумте монитирани општини (Битола, Неготино, Кичево, Куманово, Струмица и Штип), во последните пет години, продале 507.826 м<sup>2</sup> градежно земјиште кое било сопственост на државата. Намената на градежното земјиште била за семејно домување, за лесна и загадувачка индустрија, стоваришта, складови, хотелски комплекси. Градежното земјиште во сопственост на државата било продадено на 41 правно лице и на 17 физички лица.
- » Ниту една парцела во периодот од 2019 до 2023 година не огласиле, ниту продале општините Тетово и Чаир.
- » Цената за 1 м<sup>2</sup> државно земјиште во изминатите пет години се движела од 71 до 18.400 денари (од 1,2 до 299 евра). Просечно, во постапките за продажба на државно градежно земјиште учествувале по 4 потенцијални купувачи.
- » Од продажба на градежно земјиште, шесте општини во последните 5 години оствариле приход од 20 милиони евра Повеќе од половина, или земјиште вредно 11 милиони евра, продала Општина Куманово.
- » Општините Струмица, Штип и Куманово од договорни казни наплатиле 16, 3 милиони денари, или 265 илјади евра. Кичево и Неготино немаат наплатено казни, а Општина Битола вели дека казни се наплатуваат тековно, но не дава информација колку пари инкасира од наплатени договорни казни од продажба на државно градежно земјиште.



## ПРЕПОРАКИ


- Општините треба да ги објавуваат повиците за продажба на државното градежно земјиште и на своите веб-страници, како и во локалните медиуми. На овој начин ќе се зголеми информираност на локалната јавност, со цел да се овозможи еднаков третман на сите заинтересирани, да се зголеми конкуренцијата, а со тоа и вредноста на продаденото државно земјиште.
- Општините на своите веб-страници треба да ги објавуваат и одлуките за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на државата, како и склучените договори со купувачите на државното земјиште. На овој начин ќе се овозможи поголем увид на граѓаните и навреме ќе може да се укаже на евентуални незаконитости во процесот.
- Зголемувањето на транспарентноста на целиот процес на продажба на државното градежно земјиште ќе придонесе кон зголемување на довербата на граѓаните во процесот и, воопшто, во секторот градежништво, каде што изминатите декади се наталожија сериозни проблеми и овој сектор стана еден од најподложните на корупција.
- Потребно е да се работи врз подобрување на наплатата на договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите.
- Потребно е да се применува правото на еднострано раскинување на договорот во случај кога купувачот на државно земјиште не ги испочитувал условите од склучениот договор.



## ЦЕЛ НА ИСТРАЖУВАЊЕТО

Целта на истражувањето е да се анализира постапката за продажба на градежно земјиште. Со Законот за градежно земјиште е предвидено отуѓување на градежното земјиште во сопственост на РСМ преку електронски систем за јавно наддавање. Средствата се уплаќаат на посебна сметка во рамките на трезорската сметка, а приходите се распределуваат во сооднос 20 % за Буџетот на РСМ и 80 % за општините. Сопственикот на градежното земјиште стекнато по пат на јавно наддавање, врз основа на склучениот договор за отуѓување, не смее земјиштето да го пренесе на трети лица пред исполнување на договорните обврски со општината. Предвиден е рок за исполнување на договорот, кој е солемнизиран и претставува извршна исправа. За неисполнување на обврската од договорот за отуѓување на градежно земјиште, предвидени се правни механизми. Во рок од 30 дена, купувачот електронски го доставува договорот кај нотар заради солемнизација. Кога градежното земјиште се отуѓува по пат на јавно наддавање, купувачот е должен да прибави одобрение за градење на предвидениот објект и земјиштето да го изгради во согласност со урбанистичкиот план по којшто тоа е отуѓено.

Со цел да се мапира состојбата со продажбата на градежното земјиште, Центарот за граѓански комуникации, заедно со невладините организации вклучени во спроведување на проектот „Заштита од корупција“ (Младински културен центар – Битола, Рурална коалиција, Центар за интеркултурен дијалог, Еколошко друштво „Вила Зора“ Велес, Здружение на граѓани Центар за истражување и анализи НОВУС Струмица, Здружение Мултикултура, Здружение на граѓани ЗИП Институт за политики и добро владение и ЕХО Едукативно-хуманитарна организација), до осумте општини вклучени во проектот достави идентични барања за информации. Од општините Битола, Кичево, Куманово, Неготино, Тетово, Струмица, Чаир и Штип беа побарани следните информации:

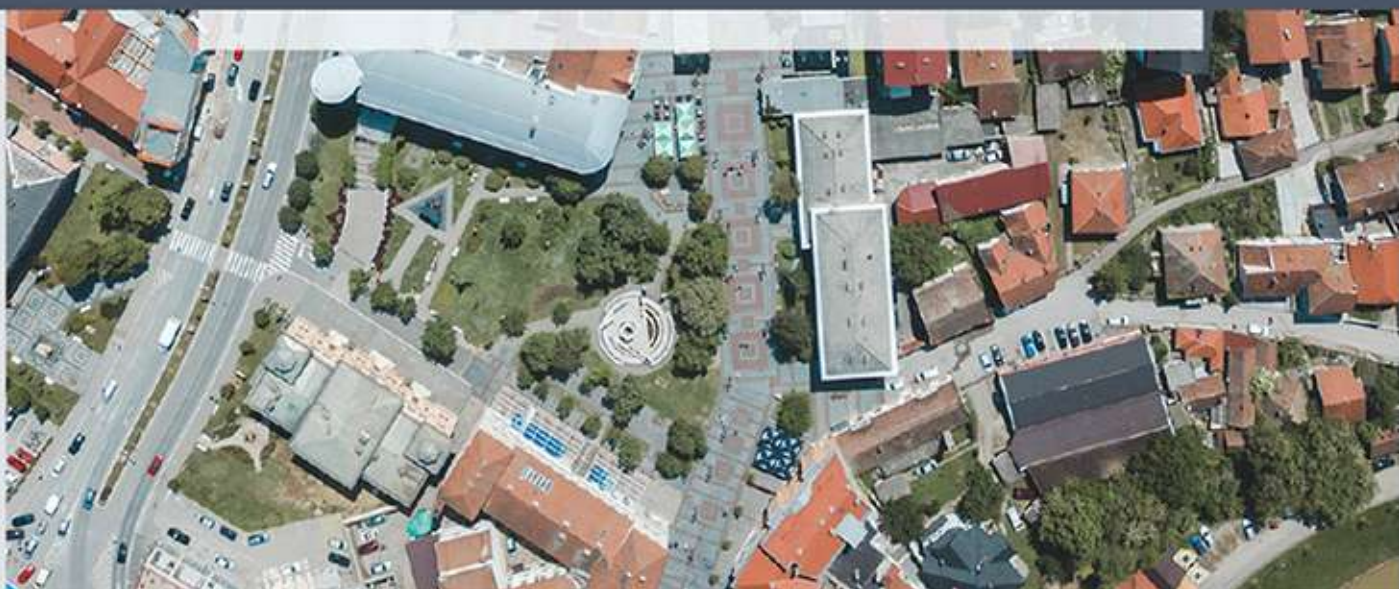
- 
- Листа на објавени/завршени огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост во периодот 2019 – 2023 година и каде се објавени овие огласи;
  - Листа на склучени договори за продажба на градежно земјиште во 2019 – 2023 година, со информации за предметот на продажба (намена на земјиштето), големина на земјиштето, цената на земјиштето, име на лицето (физичко или правно) со кое е склучен договор и датум на договорот;
  - Вкупна вредност на остварените приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година;
  - Број на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година;
  - За сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година, доставување на почетната цена на земјиштето и на постигнатата цена по завршување на аукцијата;
  - Дали во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот и дека не смее да ја смени сопственоста на истото;
  - Каде се објавени информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (доколку имате линкови од вашата веб-страница, испратете ни ги, или дали е тоа сторено во Службен гласник);
  - Наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот 2019 – 2023 година;
  - Број на добиени барања за промена на инвеститорот за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година;
  - Во колку случаи сте одговориле позитивно, во колку негативно, на барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година.

**Истражувањето е изготвено врз основа на добиените информации од општините.**





ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА БИТОЛА





Во рамките на проектот „Заштита од корупција“, МКЦ – Битола, преку доделен грант од Центарот за граѓански комуникации, којшто се спроведува со финансиска поддршка на Амбасадата на Кралството Холандија во Скопје, пристапи кон подготовка на истражување за продажба на градежно земјиште во државна сопственост. За таа цел, беше изготвено Барање за пристап до информации од јавен карактер, поврзано со продажбата на градежното земјиште во државна сопственост во Општина Битола. Ова истражување, по направената анализа на добиените податоци, има за цел да ни ја покаже петгодишната состојба, поточно состојбата за периодот 2019 – 2023 година, поврзана со продажбата на земјиште во државна сопственост, со приходите што се собираат од продажбата, состојбата во однос на почетно предвидената и крајно постигнатата цена во рамките на аукциите, условите во договорите за продажба, информациите во однос на продажбата на градежно земјиште во државна сопственост и каде можат да се најдат тие, договорните казни од неисполнетите договори, како и информации за постапките во однос на барањата за промена на инвеститор.

Податоците потребни за спроведување на ова истражување, како и за претходните истражувања, ги добивме преку Барање за пристап до информации од јавен карактер, кое од наша страна, на ден 17.1.2024 година, беше електронски поднесено до Општина Битола. Од страна на Општина Битола, во законски предвидениот рок е доставен првичен одговор, за којшто, по направената анализа од наша страна, е доставено Барање за дополнување на барањето, во согласност со чл. 24 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер, по што се добиени делумни информации по однос на сите поставени прашања. По направената целосна анализа на добиените одговори, утврдена е следната состојба:

1. Во однос на листата на објавени и завршени огласи за продажба на градежно земјиште, како и на информацијата за тоа каде се објавени овие огласи од страна на Општина Битола, првично добивме одговор за објавените активни огласи дека тие можат да се најдат на Информацискиот систем за градежно земјиште (<https://gradezno-zemijiste.mk/>). Сепак, утврдивме дека јавноста не може да пристапи поради потребна претходна регистрација во системот. Останатите огласи, пак, се објавуваат во „Службен весник на Република Северна Македонија“ (РСМ) и во два дневни весници. Во дополнувањето на првичниот одговор, беше појаснето дека сите објавени и завршени огласи може да се најдат во „Службен весник на РСМ“, но притоа не е наведено конкретно во кои години и во кои броеви на овие изданија.
2. Во поднесеното Барање за информации од јавен карактер, од наша страна беа побарани информации за листата на склучени договори за продажба на градежно земјиште во периодот од 2019 – 2023 година. Побаравме конкретни информации поврзани со предметот на продажба (намената на земјиштето), големината, цената, договорната страна со којашто е склучен договорот (физичко или правно лице), датумот на склучување на договорот. Од страна на Општина Битола првично добивме одговор дека листата на склучени договори и вкупните приходи од продажбата на градежното земјиште во државна сопственост се објавени во Извештај за реализација на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на РСМ на подрачје на Општина Битола, кој се објавува во Службен гласник на веб-страницата на Општина Битола. Во дополнувањето на одговорот од Општина Битола добивме примерок од еден договор, како и информација за вкупните приходи добиени од продажбата во горенаведениот период, чијшто вкупен износ е 242.489.783 МКД. Исто така, од доставените извештаи по години за реализацијата на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на Општина Битола, можеме да ги извлечеме следните одговори:

- \* Во 2019 година, во Општина Битола не биле остварени приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- \* Во 2020 година, продадени се единаесет (11) парцели, од кои три (3) се А1 – индивидуална станбена зграда, со вкупни приходи во износ од 599.972 денари. Една (1) е со намена Б2, Б3, Е2 – големи трговски единици, големи угостителски единици, комунална структура со вкупни приходи во износ од 4.767.840 денари, понатаму, пет (5) парцели со намена А2 – домување во станбени згради со вкупни приходи во износ од 50.794.528 денари и по една (1) парцела со намена Б-2 – голем трговски центар, со вкупни приходи во износ од 54.753.740 денари, односно Б-4-деловни простории, со вкупни приходи во износ од 6.239.250 денари. Имено, за оваа година се добиени и сумарни бројки за вкупните приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- \* Во 2021 година продадени се шест (6) парцели, и тоа:
  - » Три (3) со намена А1 – домување во станбени куќи
    - ГП бр. 12.14, со постигната цена за градежно земјиште од 1.970.500 денари
    - ГП бр. 12.94, со постигната цена за градежно земјиште од 3.881.150 денари
    - ГП бр. 12.151, со постигната цена за градежно земјиште од 3.051.720 денари
  - » Две (2) се со намена Б2 – големи трговски единици
    - ГП бр. 5.2, со постигната цена за градежно земјиште од 16.955.840 денари
    - ГП бр. 9.1, со постигната цена за градежно земјиште од 8.808.210 денари
  - » Една (1) е со намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени
    - ГП бр. 4.4 со постигната цена за градежно земјиште од 1.214.400 денари
- \* Во 2022 година се продадени 15 парцели, и тоа:
  - » Една (1) е со намена Б2 – големи трговски единици
    - ГП бр. 5.3, со постигната цена за градежно земјиште 8.547.840 денари
  - » Дванаесет (12) се со намена Г2,3,4 – производство, дистрибуција, сервиси
    - ГП бр. 51, со постигната цена за градежно земјиште од 403.138 денари
    - ГП бр. 52, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
    - ГП бр. 53, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
    - ГП бр. 54, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
    - ГП бр. 55, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
    - ГП бр. 56, со постигната цена за градежно земјиште од 537.541 денари
    - ГП бр. 68, со постигната цена за градежно земјиште од 573.254 денари
    - ГП бр. 69, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
    - ГП бр. 71, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
    - ГП бр. 72, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
    - ГП бр. 73, со постигната цена за градежно земјиште од 448.294 денари
    - ГП бр. 13, со постигната цена за градежно земјиште од 845.255 денари

- » Две (2) се со намена Г2 – лесна
  - ГП бр. 5, со постигната цена за градежно земјиште од 97.341 денари
  - ГП бр. 6, со постигната цена за градежно земјиште од 131.421 денари
- \* Во 2023 година се продадени 5 парцели, и тоа:
  - » Сите 5 се со намена А1 – домување во станбени куќи, А2 – домување во станбени згради, Б3 – големи угостителски објекти
    - ГП бр. 12.143, со постигната цена за градежно земјиште од 3.925.040 денари
    - ГП бр. 12.146, со постигната цена за градежно земјиште од 4.263.600 денари
    - ГП бр. 9.8, со постигната цена за градежно земјиште од 27.215.700 денари
    - ГП бр. 6.10, со постигната цена за градежно земјиште од 26.344.869 денари
    - ГП бр. 1.38, со постигната цена за градежно земјиште од 14.135.100 денари

И покрај тоа што од наша страна беа побарани конкретни информации за петгодишниот период, поврзани со големината на парцелите, за договорната страна со којашто е склучен договорот (физичко или правно лице) и за датумот на склучување на договорите, од страна на Општина Битола не ги добивме овие информации. За добивање на овие информации, од нивна страна бевме упатени кон Агенција за катастар на недвижности.

3. Во однос на вкупната вредност на остварени приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост во периодот 2019 – 2023 година, добиени се следните податоци:

Година	Број на парцели	Вкупни приходи во денари
2019	0	0
2020	11	117.155.330
2021	6	35.881.820
2022	15	13.532.324
2023	5	75.884.309
<b>ВКУПНО</b>	<b>37</b>	<b>242.453.783</b>

Вкупна вредност на остварени приходи од продажба на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година

4. Во однос на бројот на потенцијални купувачи, поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во државна сопственост во 2023 година од страна на Општина Битола, добиена е следната информација:

- \* Објава бр. 1/2023:
  - ГП 9.8 – 7 понудувачи
  - ГП 6.10 – 3 понудувачи
  - ГП 1.38 – 4 понудувачи
- \* Објава бр. 2/2023:
  - ГП 12.143 – 7 понудувачи
  - ГП 12.146 – 6 понудувачи

5. Поради потребите на истражувањето, побарана е и информација од Општина Битола за почетната цена на земјиштето и за постигнатата цена на земјиштето по завршување на аукцијата за сите постапки за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, спроведени во периодот 2019 – 2023 година. Како одговор, од страна на Општина Битола е добиена информација дека почетната цена за продажба на градежното земјиште во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање е во согласност со Уредбата за висината на цената на градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија и за висината на посебните трошоци за спроведување на постапките за отуѓување, давање под закуп и за засновањето право на стварна службеност. Во однос на постигнатата цена за продажбата на градежно земјиште, по завршувањето на јавното наддавање, од страна на Општина Битола се доставени Извештаите за реализација на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија за подрачјето на Општина Битола. Според вака добиените извештаи, постигнатата цена за периодот 2019 – 2023 година, по години, е прикажана во прилог:

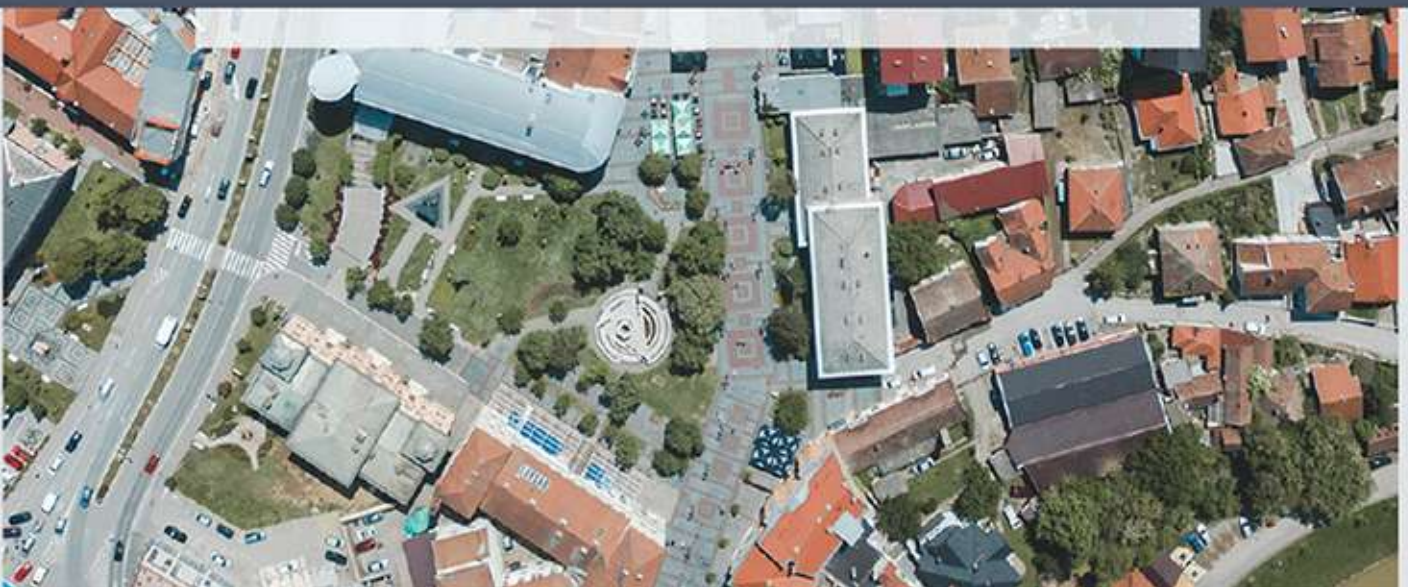
- \* Во 2019 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели не се остварени приходи;
- \* Во 2020 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
  - » од продажба на парцели со намена Б-4 деловни простории, постигната е цена во вкупен износ од 6.239.250 денари;
  - » од продажба на парцели со намена Б-2 – голем трговски центар, постигната е цена во вкупен износ од 54.753.740 денари;
  - » од продажба на парцели со намена А2 – домување на станбени згради, за 5 продадени парцели е постигната цена во вкупен износ од 50.794.528 денари;
  - » од продажба на парцели со намена Б2, Б3, Е2 – големи трговски единици, големи угостителски единици, комунална супраструктура, постигната е цена во вкупен износ од 4.767.840 денари;
  - » од продажба на парцели со намена А-1 индивидуална станбена зграда, за 3 парцели е постигната цена во вкупен износ од 599.972 денари.
- \* Во 2021 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
  - » од продажба на парцели со намена А1 – домување во станбени куќи продадени се:
    - ГП бр. 12.14, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 1.970.500 денари;
    - ГП бр. 12.94, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.881.150 денари;
    - ГП бр. 12.151, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.051.720 денари;
  - » од продажба на парцели со намена Б2 – големи трговски единици, продадени се:
    - ГП бр. 5.2, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 16.955.840 денари;
    - ГП бр. 9.1, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 8.808.210 денари;
  - » од продажба на парцели Б1 – мали комерцијални и деловни намени, продадени се:
    - ГП бр. 4.4, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 1.214.400 денари.

- \* Во 2022 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
- » од продажба на парцели со намена Б2 – големи трговски единици, продадена е:
    - ГП бр. 5.3 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 8.547.840 денари;
  - » од продажба на парцели со намена Г2, 3, 4 – производство, дистрибуција и сервиси, продадени се:
    - ГП бр. 51 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 403.138 денари;
    - ГП бр. 52 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
    - ГП бр. 53 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
    - ГП бр. 54 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
    - ГП бр. 55 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
    - ГП бр. 56 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 537.541 денари;
    - ГП бр. 68 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 573.254 денари;
    - ГП бр. 69 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
    - ГП бр. 71 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
    - ГП бр.72 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
    - ГП бр.73 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 448.294 денари;
    - ГП бр.13 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 845.255 денари;
  - » од продажба на парцели со намена Г2 – лесна индустрија, продадени се:
    - ГП бр. 5, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 97.341 денари;
    - ГП бр. 6, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 131.421 денари.
- \* Во 2023 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
- » од продажба на парцели со намена А1 – домување во станбени куќи, А2 домување во станбени згради, Б3 – големи угостителски објекти, продадени се:
    - ГП бр. 12.143, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.925.040 денари;
    - ГП бр. 12.146, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 4.263.600 денари;
    - ГП бр. 9.8, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 27.215.700 денари;
    - ГП бр. 6.10, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 26.344.869 денари;
    - ГП бр. 1.38, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 14.135.100 денари.

6. Во однос на прашањето дали во склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот, како и дека не смее да ја смени неговата сопственост, од страна на Општина Битола е добиен одговор каде што е наведено дека во склучените договори за продажба на градежно земјиште, во чл. 4 од Договорот за отуѓување на градежно земјиште со електронско јавно наддавање, стои дека купувачот се обврзува да го изгради земјиштето во согласност со урбанистичкиот план по кое тоа е отуѓено во рок којшто е во согласност со одредбите од Законот за градење, поточно во согласност со категоризацијата на градба. Понатаму, во чл. 10 од Договорот, стои дека сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее да го пренесува на трети лица, пред исполнување на обврските од договорот за негово отуѓување. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на недвижностите.
7. Во однос на тоа каде се објавени информациите поврзани со склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (со побарани конкретни линкови од објави на веб-страница или број на „Службен гласник“ во којшто се објавени), добиена е информација дека, според Законот за градежно земјиште, Општината нема обврска да објавува, бидејќи според Законот за заштита на лични податоци станува збор за личен податок на физички и правни лица, а според Законот за градежно земјиште, склучените договори се внесуваат во РДГЗ-системот.
8. Меѓу прашањата што беа поставени до Општина Битола беше и прашањето кое се однесува на наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот од 2019 – 2023 година. На ова прашање е добиен одговор дека, во периодот од 2019 до 2023 година, по основ на договорни казни поради неисполнување на договорните обврски од страна на купувачот, наплатен е вкупен износ од 508.667,00 денари.
9. Во однос на прашањето за вкупниот број добиени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, во периодот 2019 – 2023 година, од страна на Општина Битола не е добиен одговор.
10. На прашањето во колку случаи Општина Битола одговорила позитивно, а во колку негативно на поднесени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, во периодот 2019 – 2023 година, од страна на Општина Битола, исто како и на претходното прашање, не е добиен конкретен одговор. Следствено на тоа, во ова истражување не е споделен податок со конкретен број, ниту за вкупниот број поднесени барања за промена на инвеститор за градење за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023, ниту, пак, за вкупниот број на позитивно или негативно одлучени барања за промена на инвеститор за градење пред исполнување на договорните обврски.



ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА КИЧЕВО



## КЛУЧНИ НАОДИ

- » Општина Кичево, во периодот 2019 – 2023 година, има објавено два огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- » Од двата огласи што се објавени за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, едниот е објавен во 2020 година и е целосно завршен, додека, пак, за вториот оглас, којшто е објавен во 2023 година, постапката сè уште трае.
- » И во двата огласи, намената на градежното земјиште во државна сопственост е А1, односно за изградба на станбени згради.
- » Во однос на завршениот оглас за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, тоа има површина од 3899 м<sup>2</sup>, со крајна постигната цена во износ од 4.578 денари/м<sup>2</sup>, склучен договор со „Инсталација“ на 10.2.2021 година.
- » Општина Кичево, од завршениот оглас за продажба на градежно земјиште, остварила приход од 17.849.622 денари, додека, пак, од вториот оглас, по завршување на постапката за продажба на три парцели со вкупна површина од 1212 м<sup>2</sup>, се очекува да се остварат приходи во вкупен износ од 3.453.790 денари.
- » И во двата огласи биле пријавени повеќе од еден потенцијален купувач; за првиот оглас се пријавиле 4 потенцијални купувачи, при што почетната цена за продажба на земјиштето била 980 денари/м<sup>2</sup>, а по извршената аукција, цената достигнала 4.578 денари/м<sup>2</sup>.
- » Во вториот оглас, пак, градежното земјиште во државна сопственост имало почетна цена од 61 денар/м<sup>2</sup>, а достигнало до 3.080 денари/м<sup>2</sup> за првата парцела, 2.750 денари/м<sup>2</sup> за втората парцела и 2.710 денари/м<sup>2</sup> за третата парцела.
- » Информациите за склучените договори за продажба на градежно земјиште во државна сопственост од Општина Кичево се објавени на веб-страницата <https://gradezno-zemjiste.mk/>, којшто, пак, е достапна само со дозвола од ЗЕЛС, па така податоците за склучените договори не се јавно достапни и видливи.
- » Наплатени договорни казни за неисполнување на договорни обврски во законскиот рок и рокот определен во договорот нема, а нема ниту доставено барање до општината за промена на инвеститор за градење.



## Истражување за продажба на градежно земјиште на територијата на Општина Кичево

Според доставените одговори од Општина Кичево за продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година, општината во овој временски период имала објавено 2 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, и тоа:

- Првиот оглас е објавен во „Службен весник“ бр. 288/2020, како и во дневните весници „Коха“, „Вечер“ и „Нова Македонија“ и на веб-страницата на Општина Кичево – <https://kicevo.gov.mk/> и тој е завршен, и
- Вториот оглас, којшто е објавен во јануари 2023, во „Службен весник“ бр. 1/2023 и во дневните весници „Коха“, „Вечер“ и „Нова Македонија“ и на веб-страницата на Општина Кичево – <https://kicevo.gov.mk/> и тој не е завршен, односно постапката сè уште трае.

Во однос на градежното земјиште што е продадено во 2020 година и за коешто е завршен огласот и постапката, намената на земјиштето е А2 – станбени згради, со компатибилна намена Б1 (мали комерцијални деловни дејности), со површина од 3899 м<sup>2</sup> и со крајна постигната цена во износ од 4.578 денари/м<sup>2</sup>, склучен договор со „Инсталација“ на 10.2.2021 година.

Во однос, пак, на продажбата на градежното земјиште во државна сопственост од вториот оглас објавен во 2023 година и за којшто постапката сè уште не е завршена, станува збор за 3 градежни парцели, заедничка намена на земјиштето А1 (семејно домување во станбени куќи), со површини од 415 м<sup>2</sup>, 398 м<sup>2</sup> и 399 м<sup>2</sup>, со крајна постигната цена во износ од 3.080 денари/м<sup>2</sup>, 2.750 денари/м<sup>2</sup> и 2.710 денари/м<sup>2</sup>. Договорите сè уште не се склучени затоа што постапката сè уште трае.

Вкупната вредност на остварени приходи од продажбата на градежното земјиште во Општина Кичево за огласот што е објавен во 2020 година и за којшто постапката е завршена во 2021 година – изнесува 17.849.622 денари.

Вкупната вредност, пак, на остварени приходи од продажбата на градежното земјиште за коешто е објавен оглас во 2023 година и постапката не е завршена, откако таа ќе се заврши за сите 3 градежни парцели што се предмет на продажба, се очекува да биде:

- 1.278.000 денари за продадените површини од 415 м<sup>2</sup>;
- 1.094.500 денари за продадените површини од 398 м<sup>2</sup> и
- 1.081.290 денари за продадените површини од 399 м<sup>2</sup>.

Бројот на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање на продажба на земјиштето е како што следи:

- На огласот во 2020 година имало 4 потенцијални купувачи;
- На огласот објавен во 2023 година, поединечно за секоја парцела, имало: за првата парцела 8 потенцијални купувачи, за втората парцела 13 потенцијални купувачи и за третата парцела вкупно 12 понудувачи.

Во однос, пак, на почетната и на постигнатата цена на градежно земјиште по извршената аукција за огласот објавен во 2020 година и завршен во 2021 година, почетната цена на земјиштето била 980 денари/м<sup>2</sup>, а постигнатата цена по завршената аукција – 4.578 денари.

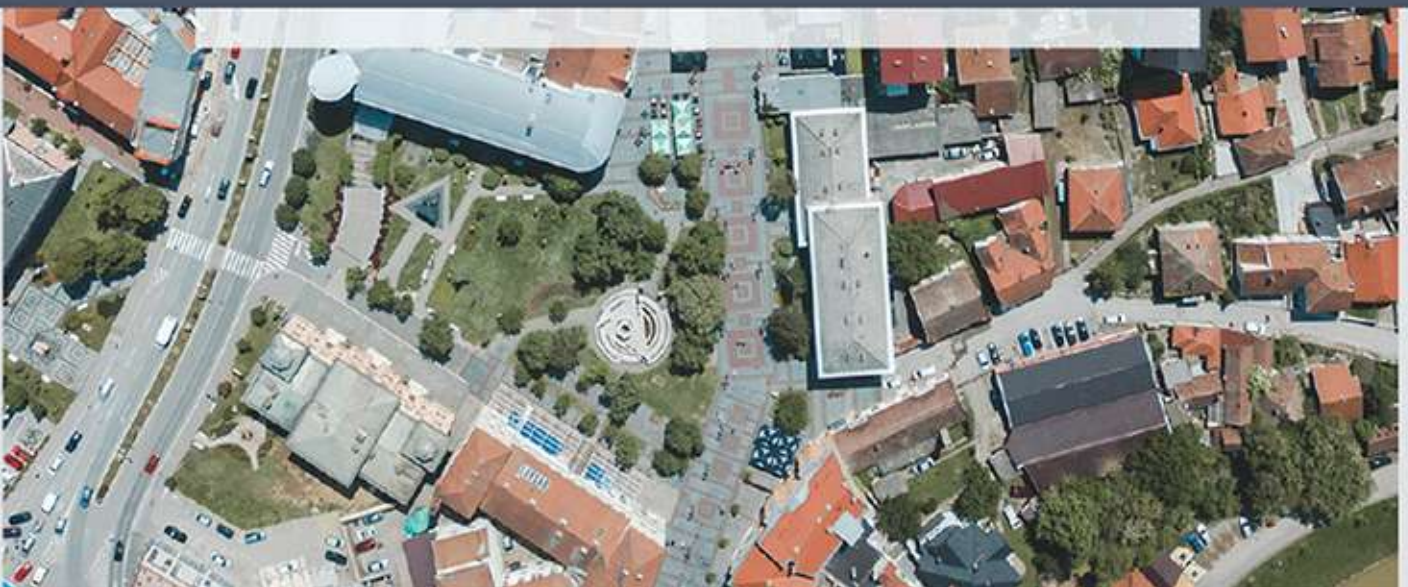
Што се однесува на вториот повик, беше објавен во 2023 година и за којшто постапката сè уште не е завршена, почетната цена, заедничка за сите 3 парцели, изнесува 61 денар/м<sup>2</sup>. На прашањето дали во договорите за продажба на градежно земјиште се наведени услови за изградба на објектот во законски определен рок, како и услов за одреден временски период да не се менува сопственоста на земјиштето, од Општина Кичево, како одговор на барањето за слободен пристап до информации од јавен карактер, истакнаа дека ваквите услови стојат во доделените договори во согласност со законот и објавата.

Информациите за склучени договори за продажба на градежно земјиште во државна сопственост од Општина Кичево се објавени на веб-страницата <https://gradezno-zemjiste.mk/>, а за да се добие пристап до нив треба дозвола од ЗЕЛС. Во однос на наплатените договорни казни за неисполнување на договорите за користење на градежното земјиште во државна сопственост, од страна на Општина Кичево истакнуваат дека општината нема наплатено такви казни, затоа што за објавениот и завршен оглас во 2020 година е постапено во согласност со законските и со договорните обврски, додека, пак, постапката за огласот од 2023 година сè уште не е завршена.

Исто така, општината нема добиено ниту едно барање за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот од 2019 до 2023 година. Доколку и постоело такво барање, од општината истакнуваат дека сите би добиле негативно мислење затоа што законот не дозволува, а и самите нотари не прават промена на сопственоста додека не бидат завршени обврските од договорот.



ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА КУМАНОВО



## КЛУЧНИ НАОДИ

- » Комисијата за спроведување постапка за електронско јавно наддавање при Општина Куманово, во период 2019 – 2023 година, има спроведено 2 објави за отуѓување на 5 градежни парцели, сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање.
- » Склучени се вкупно 4 договори за отуѓување градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање.
- » Во период од 2019 до 2023 година, се јавиле вкупно 15 потенцијални купувачи.
- » Со спроведување електронски јавни наддавања и со склучување договори со купувачите, општината остварила значителни приходи, во износ од 353.519.146 денари.
- » Во период од 2019 до 2023 година се наплатени договорни казни во износ од 8.341.327 денари.
- » Во период од 2019 до 2023 година, до Општина Куманово нема пристигнато ниту едно барање за промена на инвеститор за отуѓено градежно земјиште.

Одделението за управување и документирање на градежно земјиште во Општина Куманово успешно спровело процес на отуѓување на градежни парцели во периодот од 2019 до 2023 година. Во наведениот период, Комисијата спровела две објави за отуѓување на вкупно пет градежни парцели во сопственост на Република Северна Македонија, преку електронско наддавање. Општината, Сектор за урбанизам – Одделение за управување и документирање на градежно земјиште, има објавено 2 објави, и тоа:

1. Објава УП1 бр.03-2746 од 08.06.2021 година, за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на РСМ по пат на електронско јавно наддавање;
2. Објава УП1 бр.03-5010 од 28.07.2023 година.

Постапките за отуѓување на градежните парцели се објавени на сајтот на Општина Куманово и во системот на [gradezno-zemjiste.mk](http://gradezno-zemjiste.mk), како и во дневните весници „Слободен печат“, „Нова Македонија“ и „Коха“.

Со спроведување на електронски јавни наддавања и со склучување договори со купувачите, општината остварила значителни приходи од овие трансакции.

Вкупно четири договори за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на РСМ по пат на електронско јавно наддавање се склучени за градежни парцели со различни намени, и тоа: 2 градежни парцели со намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, Б5 – хотелски комплекси и Г4 – стоваришта, складови и отпади.

#### Детален преглед на листата на склучени договори

Склучени договори за продажба на градежно земјиште во 2019 – 2023 година				
Датум на склучување на договор	Договор склучен со:	Предмет на продажба (намена на градежното земјиште)	Површина на градежно земјиште	Постигната цена за земјиштето
10.08.2021	Друштво за производство, трговија и услуги „АРМОС БАЛКАН“ ДОО Скопје	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	13.527 м2	951 денари за 1м2
10.08.2021	Друштво за производство, трговија и услуги „УПМ-ГРУП“ ДООЕЛ Куманово	Хотелски комплекси – Б5	9.124 м2	311 денари за 1м2
10.08.2021	Трговско друштво за внатрешен и надворешен промет, производство и услуги „ХРОМАК Емил“ ДООЕЛ Куманово	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	12.458 м2	955 денари за 1м2
04.09.2023	Друштво за трговија на мало „ЛИДЛ СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА“ ДООЕЛ Скопје	Г4 – стоваришта, складови и отпади	170.997м2	1.906 денари за 1м2

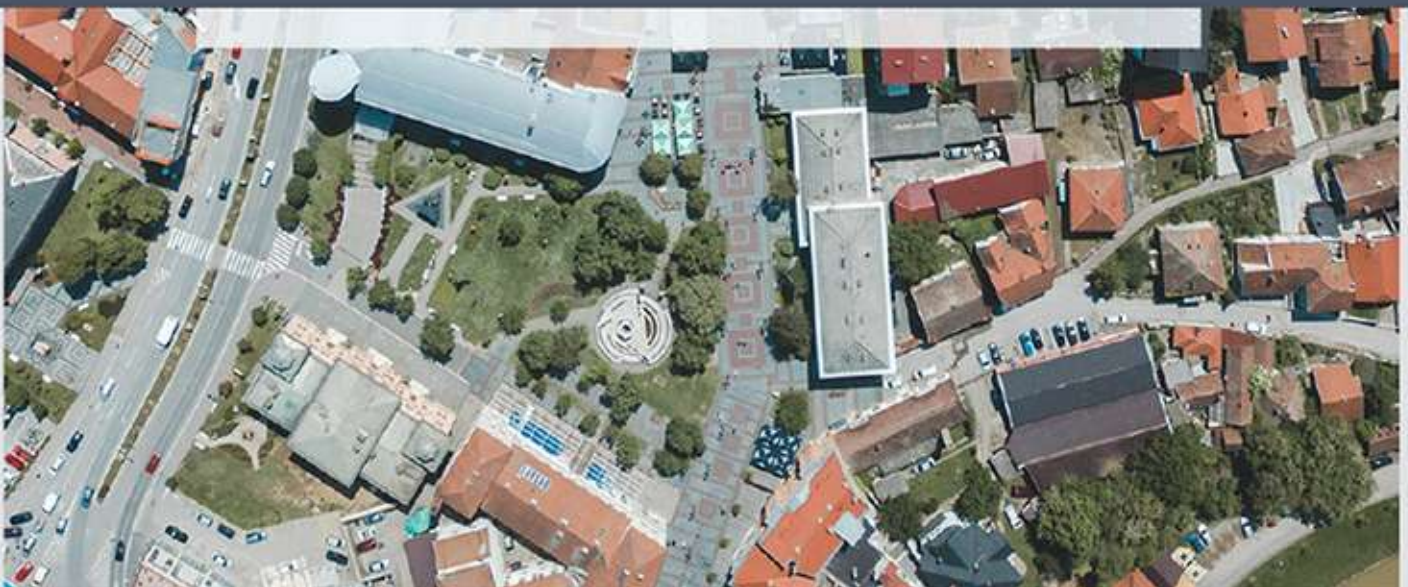
Почетните цени за градежно земјиште се движеле од 61 ден. до 283 ден. за метар квадратен, а постигнатите крајни цени варирале во зависност од намената на земјиштето. Односно, почетна цена за градежно земјиште со намена Г2 – лесна и загадувачка индустрија и Г4 – стоваришта, складови и отпади е 61 денар за м<sup>2</sup>, со постигната крајна цена од 951 денари, 955 денари и 1906 денари за м<sup>2</sup>, а за градежно земјиште со намена Б5 – хотелски комплекси, почетна цена е 283 денари за м<sup>2</sup>, со крајна постигната цена од 311 денари за м<sup>2</sup>, и остварени се **вкупни приходи од 353.519.146 денари.**

Во предметните договори се наведени обврските на купувачите, како рокот за прибавување на одобрение за градење, рокот за изградба на објекти и забраната за отуѓување на градежното земјиште до исполнување на сите обврски од договорот. Во период од 2019 до 2023 година, **наплатени се договорни казни во износ од 8.341.327 денари** за неисполнување на договорните обврски.

За објавите за јавно наддавање за продажба на градежно земјиште, во 2023 година се пријавиле 3 потенцијални купувачи. А за објавата во 2021 година, се пријавиле вкупно 12 потенцијални купувачи.



ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА НЕГОТИНО



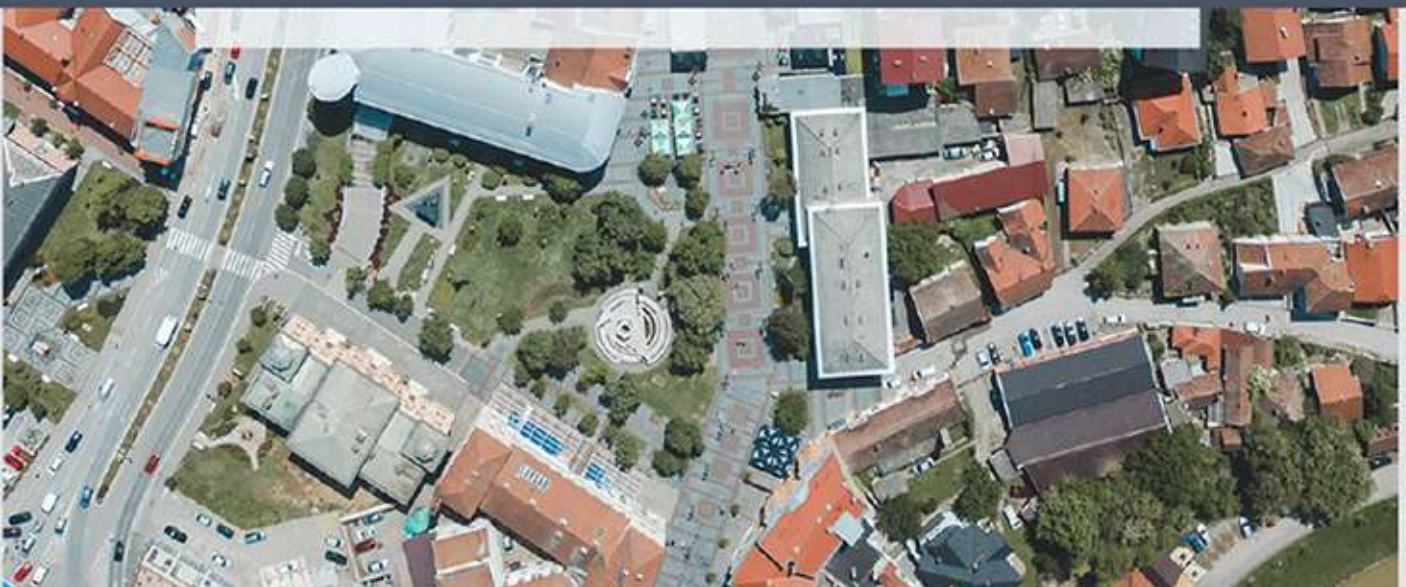
Од според спроведеното истражување за продажба на градежно земјиште во Општина Неготино, може да се заклучи дека:

1. Во период од 2019 до 2023 година има објавено/завршено 7 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, објавени во „Службен весник“ и „Слободен печат“. Од овие 7 објави, 2 се поништени, а за 3 нема склучено договор.
2. Во период од 2019 до 2023 година се склучени 6 договори за продажба на градежно земјиште со почетна цена од 61 денар по м<sup>2</sup>, и тоа :
  - » Склучен договор со АМА Констракшн, за земјиште со вкупна површина од 3000 м<sup>2</sup> за Г-2 намена и постигната цена од 71 денар по м<sup>2</sup>, или со вкупен износ од 213.000 денари. Договорот е склучен на 17.10.2019 година.
  - » Склучен договор на 11.11.2019 година со Дријмс транс ДООЕЛ, за земјиште со површина од 17.872 м<sup>2</sup> за Г-2 намена и постигната цена од 71 денар по м<sup>2</sup>, или вкупен износ од 1.262.912 денари.
  - » Склучен договор на 17.03.2021 година со Петре Манчев, за земјиште со површина од 400 м<sup>2</sup> за А-1 намена и постигната цена од 1.730 денари за м<sup>2</sup>, или договор со вкупен износ од 692.000 денари.
  - » Склучен договор на 17.03.2021 година за земјиште со површина од 250 м<sup>2</sup>, со Драган Митров, со намена А-1 и постигната цена од 71 денар по м<sup>2</sup>, или за вкупен износ од 17. 750 денари.
  - » Склучен договор на 17.03.2021 година со Александар Иванов, за земјиште со вкупна површина од 416 м<sup>2</sup> за намена А-1 и постигната цена од 151 денар за м<sup>2</sup>, или вкупен износ од 62.816 денари.
  - » Склучен договор на 31.01.2023 година со Сајбо Груп ДООЕЛ, за земјиште со вкупна површина од 88.773 м<sup>2</sup> со намена Г-2 и постигната цена од 281 денар по м<sup>2</sup>, или вкупен износ од 24.945.213 денари.
3. Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Неготино има остварено вкупно 27.193.691 денари приход од продажба на градежно земјиште.
4. Општина Неготино го нема доставено бројот на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година.
5. Почетната цена на сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година изнесува 61 денар по м<sup>2</sup>, а постигнатата цена е различна и изнесува 71, 151, 281 и 1.730 денари по м<sup>2</sup>.
6. Во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени роковите за градба и забраната за промена на сопственоста.
7. Општина Неготино ги нема објавено информациите кои се однесуваат на склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост.
8. Во периодот 2019 – 2023 година, Општина Неготино нема наплатено договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите .
9. Општина Неготино, во периодот 2019 – 2023 година, нема добиено барања за промена на инвеститор за градење за откупеното градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски.





ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА СТРУМИЦА



Центар за истражувања и анализи НОВУС, во рамките на проектот „Заштита од корупција“, спроведе истражување за продажбата на градежно земиште на Општина Струмица.

Истражувањето се спроведе со испраќање барање за информации од јавен карактер до општината, подготвеното барање беше доставено по електронска пошта на лицето кое е назначено како имател на информации од јавен карактер од општината.

На испратеното барање од страна на Центар за истражувања и анализи НОВУС, службеното лице при остварување на правото за слободен пристап до информации одговори во предвидениот законски рок, а информациите што беа доставени беа јасни и одговорија на сите прашања што беа наведени во барањето, со постојана комуникација на електронска пошта, но и преку телефон.

Според барањата што ги доставивме до Општина Струмица и добиените одговори, дојдовме до подолу наведените резултати:

1. **Листа на објавени/ завршени огласи за продажба на градежно земиште во државна сопственост во периодот од 2019 до 2023 година и каде се објавени овие огласи**
  - Во периодот од 2019 до 2023 година, од Општина Струмица се објавени два огласи за продажба на градежно земиште во „Службен весник на РСМ“, на официјалната веб-страница на општината, како и во два дневни весници.
2. **Листа на склучени договори за продажба на градежно земиште во 2019 – 2023 година, со информации за предметот на продажба (намена на земиштето), големината на земиштето, цената на земиштето, име на лицето (физичко или правно) со кое е склучен договор и датум на договорот.**

Објава бр. 1/2022-9 градежни парцели и тоа:

- ГП.бр.36-10.1 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.824 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.2 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.511 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.3 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.305 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.4 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.246 м<sup>2</sup>. почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 12.208 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.5 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.681 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.6 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.565 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.7 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.801 м<sup>2</sup>. почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.8 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.738 м<sup>2</sup>. почетна цена од м<sup>2</sup>-2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.9 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.584 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 2.090 денари, вкупно постигната 2300 денари од метар квадратен;

Објава бр. 1/20231 градежна парцела:

- ГП.бр.36-7 (Б2-Големи трговски единици) Површина од 8774 м<sup>2</sup>, почетна цена од м<sup>2</sup> 3000 денари, вкупно постигната 3.300 денари од метар квадратен.

3. Вкупна вредност на остварени приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година.
  - Вкупно остварени приходи од продажба на земјиште по пат на јавно наддавање се: од Објава бр. 1/2022, вкупно приход во износ од 84.409.260 денари, и од Објава бр.1/2023, вкупно приход во износ од 29.954.200 денари.
4. Број на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година
  - За Објава бр.1/2022 имаше пријавено по 2-3 потенцијални купувачи за секоја градежна парцела, 15-18 физички и правни лица, од кои некои беа пријавени за повеќе градежни парцели. За Објава бр. 1/2023, двајца пријавени учесници.
5. За сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година, доставете ни ја почетната цена на земјиштето и постигнатата цена по завршување на аукцијата.
  - Одговорот е веќе наведен во одговорот на прашање бр.2.
6. Дали во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот и дека не смее да ја смени неговата сопственост?
  - Во договорите се опишани условите што треба да ги исполни купувачот, и тоа: намена, рок за вадење на одобрение за градење, во согласност со законските прописи (ЗГЗ).
7. Каде се објавени информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (во „Службен гласник“, на страницата на општината или на друго место; доколку имате линкови од вашата веб-страница, испратете ни ги)
  - Информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост се објавени во системот РДЗ кој го води ЗЕЛС и е од затворен тип.
8. Наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот 2019 – 2023 година
  - Договорни казни се наплатени за 2 градежни парцели, во вкупен износ од 365.375 денари за двете парцели.
9. Број на добиени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година
  - Во периодот 2019 – 2023 година, има добиено само едно барање за промена на инвеститор.
10. Во колку случаи сте одговориле позитивно, а во колку негативно, на барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година?
  - На барањето за промена на инвеститор е одговорено негативно, поради неисполнети обврски, во согласност со законските рамки.

Врз основа на ова истражување за продажба на градежно земјиште од страна на Општина Струмица, може да се дадат неколку клучни наоди и предлози.

## ЗАКЛУЧОК:

При објавувањето на продажните огласи во различни медиуми и при официјалниот одговор на барањата за информации, општината покажа посветеност кон транспарентноста и почитувањето на законските рамки. Процесот на продажба, врз основа на јавно наддавање, донел значителен приход за општината, со услови наведени во договорите за да се осигури дека купувачите ги исполнуваат специфичните критериуми за развој и сопственост.

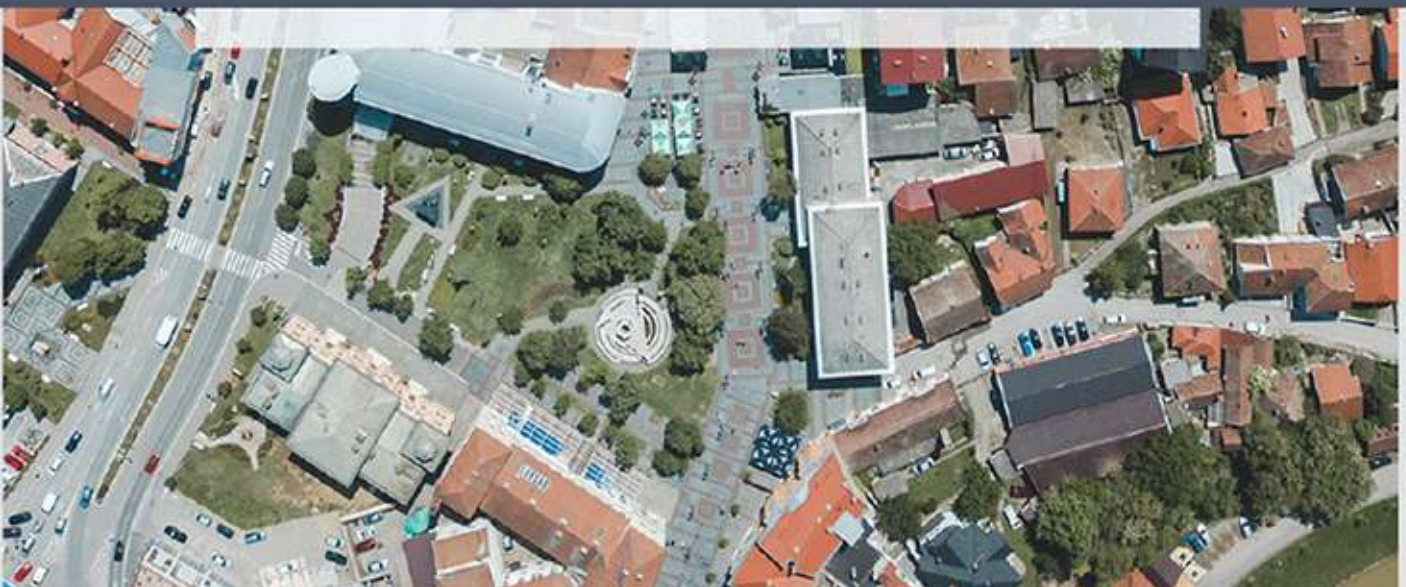
## ПРЕПОРАКИ:

- » Подобрување на транспарентноста: иако процесот изгледа транспарентен, продолжувањето со подобрување на пристапот до информациите за продажбата на земјиштето, вклучително и јавното пристапување на деталните услови за договор, може дополнително да ја зголеми довербата во општинските операции.
- » Воспоставување систем за јавен мониторинг за известување за напредокот на градежните проекти и придржувањето до договорните услови, вклучително и за казните за неусогласеност. Ова ќе обезбеди одговорност и навремено завршување на проектите.
- » Вклучување на еколошките проценки и на критериумите за одржливост во процесот на селекција за градежни проекти, со цел да се постигне рамнотежа помеѓу развојот и зачувувањето на животната средина.
- » Поригорозен процес на проверка за потенцијалните купувачи за да се обезбеди финансиски и оперативен капацитет за развој. Дополнително, поддршка и насоки за инвеститорите, особено во исполнувањето на роковите за изградба и регулаторните барања.

Со усвојувањето на овие предлози, Општина Струмица може да ја подобри ефективноста, транспарентноста и довербата на јавноста во продажбата на градежното земјиште.



ИСТРАЖУВАЊЕ  
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА  
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ  
ВО ОПШТИНА ШТИП



## КЛУЧНИ НАОДИ

- » Во периодот 2019 – 2023 година, на територијата на Општина Штип се објавени вкупно 9 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, за вкупно 36 парцели, и склучени се 25 договори за продажба на градежно земјиште.
- » Вкупно продаденото градежно земјиште во државна сопственост на територијата на општина Штип изнесува 84.073 м<sup>2</sup>, од кои парцелата со површина од 65.567 м<sup>2</sup> е единствен урбанистички проект за парцеларно градежно земјиште со намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, додека останатите 19.455 м<sup>2</sup> од продаденото земјиште е со намена на А – градби за домување и престој, 6.924 м<sup>2</sup> класа на намена А1 – домување во куќи, и 12.531 м<sup>2</sup> класа на намена А2 – домување во згради.
- » Вкупната вредност на остварени приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година изнесува 107.510.954 денари.
- » Објавите/огласите за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање, Општина Штип ги објавува јавно на веб-страницата на општината, во дневен печат и во „Службен весник на Р С. Македонија“.
- » Постапката за отуѓување на градежно земјиште ја спроведува комисија формирана од градоначалникот на Општина Штип.
- » Информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост Општина Штип не ги објавува јавно ниту на својата веб-страница, ниту во Службениот гласник.
- » Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип нема наплатени договорни казни по основ на неисполнување на обврските од Законот за градежно земјиште.
- » За промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, има поднесено две барања, на кои, иако Општината одговорила негативно, по жалба уважена од второстепен орган, во повторна постапка е одговорено позитивно.

Во периодот 2019 – 2023 година, Општина Штип објавила 9 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, вкупно 36 парцели, од кои за 4 парцели не се јавил ниту еден понудувач, а за 3 е одржано јавно наддавање, цената е постигната, но договор не е склучен. Во овој период, Општина Штип има склучено 25 договори за продажба на градежно земјиште. Поништени се два огласи, еден во 2021 година, што е и единствениот објавен оглас за продажба на градежно земјиште во таа година, и еден оглас во 2023 година.

Општина Штип ги објавува огласите за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање според законските прописи, во два дневни весници, во „Службен весник“, како и на својата веб-страница.

Секој оглас ги содржи потребните информации за предметот на електронското јавно наддавање за градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Деталниот урбанистички план на Општина Штип, правото и условите за учество, почетната цена и износот на банкарската гаранција, рокот за пријавување, како и постапката за учество на електронското јавно наддавање.

Табела бр. 1 – Број на огласи, парцели, број на понудувачи, поништени објави и склучени договори.

Година	Број на огласи	Број на парцели	Број на понудувачи	Број склучени договори	Поништени објави	Физичко лице	Правно лице
2020	2	4	19	2	/	/	1
2021	1	2	/	/	1	/	/
2022	2	18	74	9	/	2	5
2023	4	12	35	14	1	9	4
вкупно	9	36	128	25	2	11	10

Од вкупно продаденото градежно земјиште во државна сопственост на територијата на Општина Штип, коешто изнесува 84.073 м<sup>2</sup>, една парцела со површина од 65.567 м<sup>2</sup> е урбанистички проект за парцеларно градежно земјиште со намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, додека останатите 19.455 м<sup>2</sup> од продаденото земјиште е со намена на А – градби за домување и престој, 6924 м<sup>2</sup> класа на намена А1 – домување во куќи и 12.531 м<sup>2</sup> класа на намена А2 – домување во згради.

Табела бр. 2 – Површина и вкупна вредност на продадено земјиште

Година	Големина на земјиште	Намена Г2	Намена А1	Намена А2	Цена на земјиште
2020	1150 м <sup>2</sup>	/	/	1150 м <sup>2</sup>	5.590.000 денари
2021	/	/			/
2022	7.638 м <sup>2</sup>	/	3118 м <sup>2</sup>	4520 м <sup>2</sup>	56.484. 317 денари
2023	75.285 м <sup>2</sup>	65.567 м <sup>2</sup>	4929 м <sup>2</sup>	4789 м <sup>2</sup>	45.436. 637 денари
вкупно	84.073 м <sup>2</sup>	65.567 м <sup>2</sup>	8047 м <sup>2</sup>	10.459 м <sup>2</sup>	107.510.954 денари

Почетната цена на електронското јавно наддавање за секоја градежна парцела е утврдена во согласност со основната класа на намена на градежното земјиште. Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип спровела 28 електронски јавни наддавања, од кои 15 парцели со почетна цена од 61 денар, постигнатата вредност се движи од 71 денар (4 парцели), до 2330 денари за м<sup>2</sup>. За три парцели како почетна цена е објавена 1.120 денари, просечниот број на понудувачи 4,6, а највисоката достигната цена е 10.420 денари за м<sup>2</sup>. Со највисока цена од 1.635 денари објавени се 7 парцели и е достигната највисока цена од 18.400 денари за м<sup>2</sup>. Кај три одржани јавни наддавања, иако е одржано наддавањето и цената е постигната, договори не се склучени.

Табела бр. 3 – Почетна цена за м<sup>2</sup> и постигната цена

Број на продадени парцели	Почетна цена за м <sup>2</sup>	Најниска цена	Највисока цена	Просек по м <sup>2</sup>
15	61	71	2.330	835 денари
3	1.120	9.200	10.420	9.948 денари
7	1.635	1.800	18.400	8.778 денари

Постапката за отуѓување на градежно земјиште ја спроведува Комисија формирана од градоначалникот на Општина Штип.

Во објавата за постапката за отуѓување на градежно земјиште, комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекување на рокот за нивното поднесување, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува 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 зошто нема да учествуваат на јавното наддавање.

Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.

Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот 'најповолен понудувач', за што комисијата изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.

По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна, во рок од три работни дена, да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија и тоа е должно да достави мислење во рок од 30 дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, тоа ќе се смета за позитивно.

Во договорот се наведени условите со кои купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган; во определен рок од извршената солемнизација на договорот, купувачот е должен земјиштето да го изгради во согласност со урбанистичкиот план по којшто е отуѓено. Купувачот е должен да го изгради објектот во согласност со урбанистичкиот план по којшто е земјиштето отуѓено, во определен рок од добивање на правосилно одобрение за градење; во спротивно, доколку купувачот не извади одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектите не се изградат во определениот рок по вина на купувачот, тој ќе има



обврска да плаќа договорна казна. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште.

Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип нема наплатени договорни казни по основ на неисполнување на обврските од Законот за градежно земјиште. Кога купувачот доцни со исполнување на обврската три месеци последователно, тоа претставува основ отуѓувачот, по три последователни месечни повици за извршување, како доверител, со изјава за неисполнување на обврските од договорот, да побара потврда за извршност на договорот, односно да побара наплата на договорената казна, што претставува и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80 % од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип има добиено две барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, и иако во огласите за отуѓување на градежно земјиште стои дека сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее да го пренесува земјиштето на трети лица пред исполнување на обврските од договорот за негово отуѓување, иако и двете барања се одбиени, по жалба до второстепен орган, во повторена постапка е одговорено позитивно.



