Република Северна Македонија
ОПШТИНА ЧЕШИНОВО-ОБЛЕШЕВО
Бр. 08-2845/1
18.12. 2025 год.
ОБЛЕШЕВО

Врз основа на член 99 од Законот за градежно земјиште (Службен весник на Република Македонија бр.15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016 , 190/2016 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/2019, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/2025), Советот на Општина Чешиново-Облешево на седницата одржана на ден --------- година, донесе:

ПРОГРАМА
ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ЧЕШИНОВО-ОБЛЕШЕВО
ЗА 2026 ГОДИНА

ВОВЕД:

Општ дел

Со Законот за градежно земјиште (Сл.весник на Република Македонија бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016,190/2016 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/2019, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/2025), 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 земјште кое е планирано со урбанистички план или урбанистичка планска документација.

Градежна парцела е дел од градежното земјиште, чии граници се утврдени со урбанистички план или урбанистичка планска документација и може да се состои од една, од дел или од повеќе катастарски парцели.

Објект од траен карактер е објект изграден со документација (одобрение) и заведен во јавните книги за недвижности.

Објект од времен карактер е објект поставен со одобрение за поставување до реализација на урбанистички план или урбанистичка документација. 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 подземна или надземна градба за инсталации од комуналната инфраструктура.

Прометот со градежното земјиште е слободен.

Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија може да се оттуѓи, 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 менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Чешиново-Облешево, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2026 година.

За да може да се врши отуѓување, давање под закуп, на градежното земјиште потребно е да се изработи мапа на државното градежно земјиште во општината со сите нумерички податоци за истото.

Важен фактор во оваа постапка е и категоријата урбанистички план, односно урбанистичките планови врз основа на кои може да се издаде одобрение за градење.

Во текот на годишната Програмата се предвидува предмет на менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на територииите на следните населени места и локалитети:

1.Урбанистички план вон населено место за стопански комплекс м.в.Св. Атанас КО Спанчево

-м.в.„СВ.АТАНАС“ КО Спанчево, ул.Индустриска, ул „2“ бб Спанчево
План 32/2012, Одлука бр. 0701-1613/1 од 11.09.2013 година :

ГП1.01, ГП1.02, ГП1.03, ГП1.04, ГП1.05, ГП1.06, ГП1.07, ГП1.08, ГП1.09, ГП 1.10, ГП1.11, ГП1.13, ГП1.15, ГП16, ГП1.17, ГП1.18, ГП1.19, ГП1.21, ГП1.22, ГП1.23 и ГП 1.24

2.Урбанистички план за с.Облешево, Чешиново и Чифлик

Б) Основи за изработка на Програмата

- **Законски основ**

  Законски основ на Програмата за работа во областа на располагање со градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија се: Закон за локалната самоуправа (,,Сл. весник на РМ,,бр. 5/2002) и Закон за градежно земјиште (Службен весник на Република Македонија бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016,

142/2016 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/2019, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/2025).

- **Основни плански документи**

  Други документи потребни за изработка на Програмата се следните стратешки, развојни и плански документи донесени на локално ниво:
  - **Интегриран План за Локален Развој на општина Чешиново-Облешево** за плански период од 2019 до 2022 година
  - **Локален еколошки акционен план** за Општина Чешиново-Облешево за плански период од 2011 до 2016 година
  - **Урбанистички план вон населено место за стопански комплекс м.в.Св. Атанас КО Спанчево**
  - **Програма за уредување на градежно земјиште на територија на општина Чешиново-Облешево за 2025 година**
  - **Програма за изработка на урбанистички планови во 2025 година за општина Чешиново-Облешево**

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

1.Ивана Минова Богданова – Раководител на одделение
2.Ива Стефанова – Раководител на одделение
3.Анета Зашов-Раководител на одделение
4.Весна Горева Малинова – Раководител на одделение
5.Наташа Серафимова-Советник

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.

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/локалитет и по урбанистички план)**

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

Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа Програма

- **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.

3. **Динамика на реализација на Програмата**
   - По потреба а во зависност од заинтересираноста на правните и физичките лица ќе се објавуваат и огласите за продажба на градежните парцели

Пропишување на условите и постапка за јавно надавање

Постапката за отуѓување се спроведува согласно Законот за градежно земјиште со електронско јавно наддавање на интернет страната www.gradezno-zemjiste.mk ,со претходно дадена објава од страна на Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во:

-два дневни весника кои се издаваат на македонски јазик а излегуваат најмалку три месеци пред денот на објавувањето на објавата и

-Службен весник на РСМ

Јавното наддавање ќе се одржи доколку по објавата аплицирал и само еден учесник кој ги исполнува условите дадени во објавата и ја наддаде почетнтата цена.

Електронското јавно наддавање го следи Комисија формирана од Градоначалникот на општината.

Јавното наддавање започнува со објавување на почетната цена на земјиштето кое е предмет на објавата по метар квадратен, а се спроведува по пат на наддавање од страна на учесниците на наддавањето.

Во постапките за отуѓување и давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на јавно наддавање, 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 најблискиот цел број во случаите кога висината на минималниот чекор претставува децимален број.

Банкарската гаранција за сериозност на понудата да изнесува од 100% до 500% од вкупната почетна цена на градежното земјиште предмет на јавното наддавање, за секоја парцела поединечно, но не помалку од 30.000,00 денари.

Рокот за поднесување на пријавата за учество во јавното наддавање не може да биде пократок од 20 календарски дена ниту подолг од 60 дена сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријава за земјиштето.

Доколку најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач не ги уплати средствата кои претставуваат највисока цена за отуѓување на градежното земјиште, банкарска гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата кои претставуваат највисока цена за отуѓување на градежното земјиште ,а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, средствата не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

Лица надлежни за реализацијата на Програмата

Лицата кои ќе ги спроведуваат постапките за отуѓување или давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија, кои задолжително треба да поседуваат овластување а тоа се следните лица:

1.Ивана Минова Богданова – Раководител на одделение
2.Ива Стефанова – Раководител на одделение
3.Анета Зашов-Раководител на одделение
4.Весна Горева Малинова – Раководител на одделение
5.Наташа Серафимова-Советник

4. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата

5.Вкупно приходи по основ на реализација на Програмата 3.396.205,5 денари.

6.Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

РАСХОДИ:

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 на градежното земјиште 10% .....1.232.765,00 денари
- трошоци по основ на експропријација.....30.000,00 денари

- трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште .....50.000,00 денари

Се вкупно: 1.312.765,00 денари

7.Преодни и завршни одредби

- Програмата ја усвојува Советот на општина Чешиново-Облешево.
- 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 општина Чешиново-Облешево.
- Програмата влегува во сила со денот на нејзиното донесување а истата ќе се објави во Службен гласник на општина Чешиново-Облешево.

Совет на општина Чешиново-Облешево
Претседател
Горанчо Димишков