



КОМУНА Е САРАЈИТ
ШПАЛЛЈЕ nr.1/2018

пër tjetërsim të tokës ndërtime pronësi e Republikës së Maqedonisë të ankandit publik elektronik në Komunën e Sarajit

LËNDA E ANKANDIT PUBLIK ELEKTRONIK

Lënda e ankandit publik elektronik është toka ndërtimore e pa ndërtuar, pronësi e Republikës së Maqedonisë, e paraparë me **DOKUMENTACION LOKAL TË PLANIT URBANISTIK PËR NDËRTIMIN E KOMPLEKSIT PRODHUES NË PIJESËN E PK 10711/2 PIJES NGA PK 10712 PIJES NGA PK 13618 DHE 10711/7, V.Q. LLAKI, K.K. SARAJ – SHKUP**, e miratuar me vendim nga Kryetari i komunës së Sarajit nr.08-357/16 nga 12.01.2016, me dedikim të ndërtimit G2 – industri e lehtë dhe e pa ndotshme, me klasë kompatible të dedikuar B1 deri 30%, B2 deri 30%, B4 deri 30%, V2 deri 5%, D3 deri 30%, G3 deri 30% dhe G4 deri 30%- në pajtim me kontrollin tabelar në të cilin janë të dhënuar: numri i parcelës ndërtimore, didikimi i parcelës ndërtimore, numri i parcelave kadastrale të përmbillura me parcel kadastrale, sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale, sipërfaqja e ndërtimit, sipërfaqja e zhvilluar bruto, lartësia maksimale deri në kurorën dhe katet, çmimi fillestar në m2, çmimi fillestar i përgjithshëm dhe deponitimi për pjesëmarrje të ankandit publik.

Rishikimi Tabelarë:

Numri i parcelës ndërtimore.	Dedikimi i ndërtimit në parcelën ndërtimore	Nr I parcelës kadastrale KK Saraj	Sipërf. E parc.ndërtimore (m ²)	Површ на граѓаба (m ²)	Përq. E ndërtimit. (%)	Koefic.i shfritzimit	Sipërf.bruto e zhvilluar (m ²)	Lartësia maksimale për ndërtimin nga niveli I trotoari mbrojtës deri në kurorë	çmimi fillestarë në m2 në denarë	Çmimi fillestar I përgjithshëm	Garancioni banker për seriozitetin e ofertës
P.N nr.1	G2	PK 10712/4 PK 13618/3 PK 10711/7 PK 10711/16	30718	15000	48,83	0,59	18000	T.P = P+1	61.00	1.873.789,00	2.150.000,00

TË DREJTË PËR PIJESËMARRJE

Të drejtë për pjesëmarrje kanë:

- 1.Personat fizik: shtetas të Republikës së Maqedonisë, shtetas të shteteve anëtare të Bashkimit Europian dhe në OECD a në kushte të reciprocitetit mund të arin të drejtë të pronësisë në tokë ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë.
- 2.Personat juridik:personi juridik vendor, personi juridik në pronësi të përzier, personi juridik i themeluar nga personi fyrik dhe juridik i jasht;m, t; regjistruar n; regjistrin Qendrorë në Republikën e Maqedonis, Personat juridik të huaj rezident të shteteve antare të bashkimit europian dhe në OECD, Si dhe persona juridik të huaj rezident të shteteve të cilat nuk janë anëtare të shteteve të bashkimit europian dhe në OECD të cilat në kushte të reciprocitetit mund të arin të drejtë të pronësisë në tokë ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë.

KUSHTET PËR PJESËMARJE NË ANKANDIN PUBLIK ELEKTRONIK

Personat e interesuar fizik dhe juridik parashtrijnë paraqitjen për pjesëmarrje të ankandit publik (në formë elektronike, në www.gradzno-zemjiste.mk në të cilën është e potencuar se në cilën parcelë ndërtimore drejtohet paraqitja dhe cilat dokumentacione janë pjesë përbërëse të paraqitjes,) dëshmit vijuese të kompletuara:

1. **Paraqitja nga dorëzuesi, nga të cilat janë të potencuara të dhënat për dorëzuesin e paraqitjes;**
 2. **Garancion Bankar për seriozitet të ofertës (garancioni bankarë për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik për parcelat ndërtimore dorëzohet edhe në formë të shkruar në origjinal deri te Komuna e Sarajit – rr.„Qendra rektreative” nr.5, Shkup, më së voni deri në kalimin e afatit për dorëzim të paraqitjes për pjesëmarrje në ankand publik. Dorëzuesve të paraqitjes për pjesëmarrje në ankand publik të cilët nuk do të dorëzojnë garancion bankarë në formë të shkruar në origjinal nuk do ti lejohet pjesëmarrje në ankand publik.)**
 3. **persona fizik vërtetim për nënshtetësinë;**
 4. **Për persona juridik dëshmi për regjistrim të personik juridik nga regjistri kompetent;**
 5. **E –mail adresë të dorëzuesit të paraqitjes, përmes së cilës do të kryehet procedura e regjistrimit për pjesëmarrje në ankand publik elektronik, respektivisht do tju dorëzohen emri i shfritëzimit dhe shifra për qasje në faqen e internetit në të cilën do të zhvillohet ankandi publik elektronik. (Për dorëzues të paraqitjeve të cilët do të dorëzojnë e-mail adresë të gabuar, Komuna e Sarajit nuk ka obligim të pranojë dhe kryejë korigjim të së njëjtës).**
 6. **Ofertuesi më i volitshëm i zgjedhur obligohet që ti mbuloj edhe harxhimet e veçanta të procedurës edhe atë:**
 - Harxhime për sigurim të dëshmime për tokën ndërtimore lëndë e ankandit publik;
 - Harxhime për shpallje në medime dhe gazetat publike;
 - Harxhime për kryrje në vend ngjarje dhe konstatimin e gjendjes faktike dhe për fillimin e proësisë të tokës ndërtimore.
- Lartësia harxhimet e lartëpërmendura është 10% nga vlera e garancionit bankarë për seriozitetin e ofertës dhe e njehta paguhet me virman ose përmes postës në Komunën e Sarajit, llogaria depozitare **781014116569614**, shifra e të ardhurave **733111** programa **00** me mbishkrim ‘‘ harxhime të veçanta të procedurës për ankand publik për tjetërsim të tokës ndërtimore ‘‘, për parcelën ndërtimore nr.PN1.

Paraqitjet të cilat nuk janë të kompletuara me këto dëshmi nuk do të marin pjesë në ankandin publik elektronik për çka parashtruesit e paraqitjeve jo të kompletuara do të njoftohen në formë elektronike.

KUSHTET E VEÇANTA PLOTËSUESE

1. Shuma minimale nga të ardhurat e përgjithshme në vitin financiar të personit fizik të cilët do të paraqiten për pjesëmarrje në ankandin publik, respektivisht të themeluesit të personit juridik, përderisa personi juridik i cili do të paraqitet për pjesëmarrje në ankandin publik është person juridik i regjistruar në Republikën e Maqedonisë, themeluar nga ana e personit juridik të huaj, të jetë mbi 400.000.000,00 denarë. Për dëshmin e këti kushti dorëzohet billans i gjendjes dhe billans i suksesit dhënuar nga organi kompetent ose billansi revidues në sukses i vërtetuar nga shtëpia e revizionit të autorizuar.
2. Minimum 50 persona të punësuar në personin juridik i cili do të marrë pjesë në ankandin publik, respektivisht të themeluesit të personit juridik, përderisa personi juridik i cili do të paraqitet për pjesëmarrje në ankandin publik është person juridik i regjistruar në Republikën e Maqedonisë, themeluar nga person juridik i jashtëm. Për dëshmin e këti kushti dorëzohet dëshmi për numrin e të punësuarve i dhënë nga organi kompetent.
3. Numri i personave të cilët do të punësohen pas mbarimit të objektit afaristë është minimum 20.

ÇMIMI FILLESTAR

Çmimi fillestar në ankandin publik elektronik për parcelat ndërtimore është e theksuar në kontrolin tabelarë dhe përbëhet pre 61 denarë në metër katrorë.

AFATET PËR PARASHTRIMIN E FLETPARAQITJEVE

Fletparaqitjet për pjesëmarrje në ankandin publik mund të dorëzohen deri më 30.09.2018, në formë elektronike në adresë vijuese: www.gradezno-zemijiste.mk
Ankandi publik do të mbahet në formë elektronike në façen vijuese të internetin www.gradezno-zemijiste.mk

Ankandi publik për PN1 do të fillon në 03.09.2018, në ora 08.30
Dhe i njejtë do të zgjatë 15 minuta.

Ankandi publik për çdo parcel ndërtimore nga rishikimi i njëanshëm tabelarë, vazhdohen për 2 minuta deri atëher kur në 2 minutat e fundit nga ankandi ka ofertë të re.

Një ofertues mund të jetë pjesëmarrës me ofertë në një ose më shumë parcela, ose në të gjitha parcelat nga shpallja.

PROCEDURA

1. Komisioni i njofton parashtruesit e fletparaqitjeve për kompletimin e të njejtave në formë elektronike, në afat prej 24 orë pas mbarimit të afatit për parashtrimin e të njejtave, nga çka parashtruesve të fletparaqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ju dorëzohet edhe emër shfritëzimi dhe shifër për pjesëmarrje në ankand publik elektronik, parashtruesve të fletparaqitjeve që nuk kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ju dorëzohet njoftim me arsyetim se të njejtë nuk do të marin pjesë në ankandin publik;
2. Në ditën e mbajtur të ankandit public elektronik pjesëmarrësit kanë qasje në façen elektronike me emrin shfrytëzues dhe shifrën të cilën e marin në e-mail adresën, e dorëzuar në shtojcë të paraqitjes për pjesëmarrje në ankandin public;
3. Ankandi public elektronik mund të fillon me më pak një pjesëmarrës në ankandin public, për çdo parcelë ndërtimore nveçanti;
4. Ankandi public elektronik e ndjek Komisioni, I formuar nga Kryetari I komunës së Sarajit;
5. Ankandi public elektronik fillon me shpallje të çmimit fillestar të tokës me meter katrorë, a miratohet në mënyrë të ankandit nga ana e pjesëmarrësve;
6. Ankandi kryhet “hap pas papi” me ritje të vlerës për çdo ‘hap’ dhe atë:
-për parcelat ndërtimore me dedikim G2- Industri e lehtë jo më pak se 10,0 denarë/m2;
7. Ankandi public elektronik llogaritet si I kryer në momentin e kalimit të kohës I përcaktuar me këtë shpallje, me qka derisa në kalimin e 2 minutave të fundit nga ana e paraqitësve është dhënë ofertë, afati I fundit për kryerje të ankandit public vazhdohet edhe për di minuta a do të mbaroj kur në periudh nga di minutat e ardhëshme nuk ka ofertë të re të ofruar. Ankandi public vazhdon pakufi deri atëher kur në intervalin kohorë pre di minutave ka ofertë të re.
8. Për ofertues më të volitshëm për meter katror llogaritet pjesëmarrësi I cili në ankandin public ka dhënë ofertë me çmimin e fundit, I cili paraqet çmimin më të lartë për tjetërsim të tokës ndërtimore;
9. Komisioni pas mbarimit të ankandit public pregadit procesverbal për ankandin public që është zhvilluar dhe në mënyrë elektronike e dërgon tek të gjithë pjesëmarrësit në ankandin public;
10. Pas mbarimit të procedurës së ankandit public Komisioni është I obliguar në afat prej tre ditë pune të dorzojë kërkesë për mendim deri tek Prokuroria e pergjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë në lidhje me draft-tekstin për marveshjen për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë.
11. Prokuroria e pergjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë është e obliguar të jep mendim në lidhje me draft-tekstin për marveshjen për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë në afat prej 30(tridhjetë) ditësh nga dita e arritjes së kërkesës për mendim. Në rast se në afat prej 30(tridhjetë) ditësh Prokuroria e pergjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë nuk na dorzon mendim, do të llogaritet për pozitive;
12. Pas marrjes së mendimit pozitiv nga Prokuroria e pergjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë, Komisioni në afat prej tre ditësh deri tek ofertuesi më o volitshëm dërgon informim me shkrim për zgjedhje të ofertuesit më të volitshëm;
13. Ofertuesi më I volitshëm në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga marrja e informimit për zgjedhje të ofertuesit më të volitshëm është I obliguar që të bëjë pagesën e mjeteve dhe deri tek Komisioni të dorzojë dëshmi për pagesën e realizuar me tërë dokumentacionin e nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin public;

14. Ofteruesi më I vulltshëm në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga pranimi I informimit për zgjedhje të ofertesit më të vulltshëm është I obliguar të bëjë pagesën e mjeteve për shpenzime të veçanta në procedure e tjetërsimit të tokës ndërtimore nëpërmjet ankandit public, në lartësi prej 10% nga vlera e provizionit banker për seriozitet të ofertës;
15. Në rast se ofertuesi më I vulltshëm nuk e ben pagesën e mjeteve në afatin e caktuar, do të llogaritet se toka ndërtimore nuk është tjetërsuar, nuk do të kalohet në përfundim të marveshjes dhe garanca bankare për seriozitet të ofertës do të aktivizohet dhe i njejt i nuk do të mund të marrë pjesë në çdo ankand publik tjetër në të ardhmen për parcelen ndërtimore në fjalë;
16. Në qoftë se ofertuesi më I vulltshëm e bën pagesën e bën pagesën në përputhshmëri me çmimin e fundit të ankandit në afatin e caktuar dhe në bazë të dokumentacionit të dorzuar nuk mund të arrihet marveshje, mjetet e paguara për tjetërsim të tokës ndërtimore ofertuesit më të vulltshëm nuk I kthehen, garanca bankare për seriozitet të ofertës aktivizohet dhe nuk do të ketë qasje në arritjen e marveshjes;
17. Në afat prej 5 (pesë) ditë pune pas dorzimit të dëshmisë për pagesën e bërë dhe dorzimit të dokumentacionit të përgjithshëm i nevojshëm për pjesmarrje në ankand, Kryetari I komunës së Sarajit në emër të Republikës së Maqedonisë arrinë marveshje për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë;
18. Pas arritjes së marveshjes, komuna e Sarajit në afat prej një dite, në mënyrë elektronike e dorzon kontratën deri tek Njësia për tatime lokale dhe taksa për caktim të tatimit të fitimit në patundshmëri. Blerësi është i obliguar që në afat prej 15(pesëmbëdhjetë) ditësh nga marrja e vendimit për caktim të tatimit të fitimit në patundshmëri që ta paguaj tatimin dhe të dorzojë dëshmi për pagesën e realizuar;
19. Pas dorzimit të dëshmisë për pagesën e realizuar të tatimit në patundshmëri, blerësi në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh marveshjen në mënyrë elektronike e dorzon tek noteri I autorizuar për ta bërë solemnizimin. Blerësi është I obliguar solemnizimin ta bëjë në afat prej 30(tridhjetë) ditësh nga dorzimi I kontratës tek noteri I autorizuar;
20. Mos plotsimi I obligimeve nga pika 17, 18 dhe 19 nga kjo shpallje me faj të blerësit paraqet bazë për prishje të kontratës së njëanshme prej çka 80% nga shuma e përgjithshme e tjetërsimit nuk I kthehet blerësit;
21. Me marveshjen ofertesit më I vulltshëm(blerësi) obligohet të sigurojë leje për ndërtim të objektit të paraparë në afat prej 9(nëntë) muajve nga realizimi I solemnizimit të po të njejtit ku si mjet I kontratës është parcela ndërtimore me hapsirë prej 5000 m2 dhe është I obliguar që ta ndërtojë objektin në pajtim me planin urbanistik nëpërmjet të cilit toka është tjetërsuar, në afat jo më gjatë se 2(dy) vjet nga marrja e lejes së plotfuqishme për ndërtim të objektit me bruto hapsirë të ndërtuar deri 1000m2 në pajtim me lejen e marrur për ndërtim, respektivisht në afat jo më gjatë se 4(katër) vjet nga marrja e lejes së plotfuqishme për ndërtim të objekteve me hapsirë bruto për ndërtim mbi 1000 m2 në pajtim me lejen e fituar për ndërtim. Në të kundërtën, në rast se blerësi nuk nxjerrë leje për ndërtim në afatin e paraparë, respektivisht në rast se objekti nuk është ndërtuar në afatin e paraparë me faj të blerësit, I njejt i do të ketë obligim të paguaj denimin e caktuar prej 1.5% të çmimit të arritur në ankandin public tokës në fjalë për secilin muaj të kaluar në vitin e pare nga kalimi I afatit, respektivisht 3% nga çmimi I arritur në ankandin public të tokës në fjalë për secilin muaj të kaluar në vitin e dytë nga afati I kaluar, respektivisht 4.5% nga shuma e përgjithshme e çmimit e arritur në ankandin public e tokës në fjalë për secilin muaj të kaluar në vitin e tretë dhe secilit vit me radhë nga skadimi i afatit. Mosplotsimi i këtyre obligimeve, respektivisht pas ramjes së blerësit në vonesë të plotësisht të këtyre obligimeve tre muaj me radhë, paraqet bazë që tjetërsuesi pas tre muajve thirrje të njëpasnjëshme për realizim, si kreditor me deklarata të obligimeve nga kontrata të kërkojë vërtetim për realizim të kontratës, respektivisht të kërkojë pagesën e denimit kontraktues i cili paraqet edhe bazë për prishje të njëanshme të kontratës, prej çka 80% nga shuma e përgjithshme e tjetërsimit nuk i kthehen blerësit;
22. Përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga gjithsej hapsira e zhvilluar për ndërtim e paraparë me planin urbanistik për lëndën e parcelës ndërtimore, nuk duhet të jetë më e vogël se 30%;
23. Ofteruesi më I vulltshëm është I obliguar që ta paguaj tatimin e fitimit I cili do të del si obligim pas marveshjes së arritur për tjetërsim të tokës ndërtimore;
24. Në çmimin e tokës ndërtimore nuk është përfshirë kompenzimi për rregullim të tokës ndërtimore;
25. Shpenzimet për procedurën noteriale dhe paraqitjen në evidencën e patundshmërive në Agjencionin për kadastrë të patundshmërive bien në ngarkesë të blerësit të tokës ndërtimore.
26. Pronari I tokës ndërtimore të fituar në procedure për tjetërsim nëpërmjet ankandit public nuk I lejoht të njejtën që ta transferojë në persona të tretë, para plotësisht të obligimeve të kontraktuara për tjetërsim të së njejtës. Ndalesa për transferim tek persona të tretë regjistrohet në libërën publike për regjistrim e të drejtave të patundshmërisë;
27. Pjesmarrësit e pakënaqur në ankandin public mund të deklarojnë kundërshtim deri tek Komisioni në afat prej 3(tre) ditësh nga dita e mbajtjes së ankandit public në mënyrë elektronike. Kundërshtimi dorzohet në formë të shkruar deri tek Komisioni I cili vendosë për kundërshtimin me vendim. Komisioni është I obliguar të vendosë për kundërshtimin në afat prej pesë ditë pune nga pranimi I të njejtit.
28. Kundër vendimit të sjellur nga ana e komisionit, me të cilin vendoset për kundërshtimin e paraqitur, pala ka të drejtë të paraqesë ankesë në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të vendimit deri tek Komisioni shtetëror që vendosë për procedurë administrative dhe procedurë për mardhënje pune në shkallë të dytë.

