



KOMUNA E SARAJIT
SHPALLJE nr.01/2023

për tjetërsim të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut 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 së Veriut, e paraparë me PU Saraj-Bilok 41, PËR NDËRTIMIN E NDËRTESAVE BANESORE, V.Q. SARAJ - KOMUNA E SARAJIT - SHKUP, e miratuar me VENDIM nga Këshilli i Komunës së Sarajit nr. 07-234/1 nga 28.09.2010 viti dhe VENDIM Për korrigjim teknik të planit urbanistik për fshatin Saraj Bilok-41-Saraj, Komuna e Sarajit nr. 0901-63/1 nga 11.03.2021 viti, me dedikim të ndërtimit A2 – banim në ndërtesa banesore, me klasë kompatible të dedikuar B1-20%; B2-30%; B4-20%; V3-40%; V4-10%; V5-5%; D3-40%, në pajtim me pasqyrën tabelare në të cilin janë të dhënat: numri i parcelës ndërtimore, dedikimi i parcelës ndërtimore, numri i parcelave kadastrale të përfshira me parcelën ndërtimore, sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore, sipërfaqja e zhvilluar bruto, lartësia maksimale deri në kurrorën dhe katet, çmimi fillestar për m2, çmimi fillestar i përgjithshëm dhe depozitimi për pjesëmarrje në ankandin publik.

Pasqyrë tabelare

Numri i parcelës ndërtimore	Dedikimi i ndërtimit në parcelën ndërtimore	Nr i parcelës kadastrale KK Gillumovë	Sipërf. E parc. ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore (m ²)	Përq. E ndërtimit (%)	Koefic. i shfrytzi mit.	Sipërf. bruto e zhvilluar (m ²)	Lartësia maksimal e për ndërtimin	Lartësia në kate	Çmimi fillestar në m2 në denarë	Çmimi fillestar i përgjithshëm në denarë	Garancioni banker për seriozitetin e ofertës
P.N.2	A2	10373/8 10405/4	2351	576	24.5%	1.47	3456	19.20m	P+5	800	1,880.800.00den.	1,880.800.00den.

TË DREJTË PËR PJESËMARRJE

Të drejtë për pjesëmarrje kanë:

- Personat fizik: shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut, shtetas të shteteve anëtare të Bashkimit Evropian dhe në OECD, si dhe shtetas të shteteve të cilat nuk janë anëtare të Bashkimit Evropian dhe në OECD a në kushte të reciprocitetit mund të arin të drejtë të pronësisë në tokë ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.
- Personat juridik: personi juridik vendor, personi juridik në pronësi të përzier, personi juridik i themeluar nga personi fizik dhe juridik i jashtëm, të regjistruar në Regjistrin Qendrorë në Republikën e Maqedonisë, personat juridik të huaj rezident të shteteve anëtare të Bashkimit evropian dhe në OECD, si dhe persona juridik të huaj rezident të shteteve të cilat nuk janë anëtare të shteteve të Bashkimit evropian dhe në OECD të cilat në kushte të reciprocitetit mund të fitojnë të drejtë të pronësisë në tokë ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

KUSHTET PËR PJESËMARRJE NË ANKANDIN PUBLIK ELEKTRONIK

Personat e interesuar fizik dhe juridik parashtojnë paraqitjen për pjesëmarrje në ankand publik (në formë elektronike, në www.gradezno-zemijste.mk në të cilën është e potencuar se në cilën parcelë ndërtimore drejtohet paraqitja dhe cilat dokumentacione janë pjesë përbërëse të paraqitjes.) dëshmitë vijuese të kompletuara:

1. Paraqitja nga dorëzuesi, në të cilën janë të potencuara të dhënat për dorëzuesin e paraqitjes. Fletëparaqitje mund të dorëzohet për një ose më shumë parcela ndërtimore.
2. **Garancion Bankar për seriozitet të ofertës:**
Garancion bankar për seriozitet të ofertës është në vlerë prej 100% të shumës së dhënë në Pasqyrën tabelare dhe të dorëzohet brenda periudhës së caktuar për dorëzimin e paraqitjes për pjesëmarrje në ankand publik, me të cilën ofertuesi do të garantojë se në qoftë se fiton statusin ofertuesi më i volitshëm do ta bëjë pagesën e çmimit që është arritur për tjetërsim të tokës ndërtimore në ankandin publik elektronik në afat prej 15(pesëmbëdhjetë) ditë nga dita e pranimit të njoftimit me shkrim për përzgjedhje të ofertuesit më të volitshëm. Garancioni bankarë për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik për parcelën ndërtimore dorëzohet edhe në formë të shkruar në origjinal deri te Komuna e Sarajit – rr.,Slloboda nr.36, Shkup-Saraj. Dorëzuesve të paraqitjes për pjesëmarrje në ankand publik të cilët nuk do të dorëzojnë garancion bankarë në formë të shkruar në origjinal nuk do të iu lejohet pjesëmarrje në ankand publik.
3. Për personat fizik vërtetim për nënshtetësinë;
4. Për persona juridik dëshmi për regjistrim të personit 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 t'ju dorëzohen emri i shfrytëzimit dhe shifra për qasje në faqen e internetit në të cilën do të zhvillohet ankand publik elektronik.
6. (Për dorëzuesit e paraqitjeve të cilët do të dorëzojnë e-mail adresë të gabuar, Komuna e Sarajit nuk e ka obligim të pranojë dhe kryejë korrigjim të së njëjtës).
7. Deklaratë nostrifikuar në Noter se ofertuesi i pranon të gjitha kushtet dhe obligimet nga shpallja.
8. Ofertuesi më i volitshëm i zgjedhur obligohet që t'i mbulojë edhe harxhimet e veçanta të procedurës edhe atë:

- Harxhime për sigurim të dëshmive për tokën ndërtimore lëndë e ankandit publik;
- Harxhime për shpallje në medime dhe gazetat publike;
- Harxhime për këqyrje në vend ngjarje dhe konstatimin e gjendjes faktike dhe për fillimin e pronësisë të tokës ndërtimore.

Lartësia harxhimit e lartpërmendura është 10% nga vlera e garancionit bankarë për seriozitetin e ofertës dhe e njëjta 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 për të cilën ka njoftim se personi fizik apo juridik i cili ka marrë pjesë në ankandin publik elektronik është ofertuesi më i volitshëm.

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

ÇMIMI FILLESTAR

Çmimi fillestar në ankandin publik elektronik për parcelat ndërtimore është i theksuar në pasqyrën tabelare dhe është 800 denarë për metër katrorë.

AFATET PËR PARASHTRIMIN E FLETËPARAQITJEVE

Fletëparaqitjet për pjesëmarrje në ankandin publik për P.N.2 mund të dorëzohen deri më 18.12.2023, në formë elektronike në adresën vijuese:

www.gradezno-zemijste.mk

Ankand publik për P.N.2 do të fillojë më 20.12.2023, në ora 10:00h dhe e njëjta do të zgjatë 15 minuta.

Ankand publik do të vazhdohet nga 2 minuta deri sa në dy minutat e fundit të ankandit ka ofertë të re.

Një ofertues mund të merre pjesë në një apo më shumë parcela.

PROCEDURA

1. Komisioni i njofton parashtresuesit e fletëparaqitjeve për kompletimin e të njëjtave në formë elektronike, në afat prej 24 orë pas mbarimit të afatit për parashtimin e të njëjtave, nga çka parashtresuesve të fletëparaqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ju dorëzohet edhe emër shfrytëzimi dhe shifrë për pjesëmarrje në ankand publik elektronik, parashtresuesve të fletëparaqitjeve që nuk kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ju dorëzohet njoftim me arsyetim se të njëjtit nuk do të marrin pjesë në ankandin publik;
2. Në ditën e mbajtur të ankandit publik elektronik pjesëmarrësit kanë qasje në faqen elektronike me emrin shfrytëzues dhe shifrën të cilën e marin në e-mail adresën, e dorëzuar në shtojcë të paraqitjes për pjesëmarrje në ankandin publik;
3. Ankandi publik elektronik mund të fillon me më pak një pjesëmarrës në ankandin publik, për çdo parcelë ndërtimore në veçanti;
4. Ankandi publik elektronik e ndjek Komisionin, i formuar nga Kryetari i komunës së Sarajit;
5. Ankandi publik elektronik fillon me shpallje të çmimit fillestar të tokës për meter katrorë, kurse zbatohet në mënyrë të ankandit nga ana e pjesëmarrësve;
6. Ankandi kryhet "hap pas papi" me rritje të vlerës për çdo "hap" dhe atë jo më pak se 10 denarë/m²;
7. Ankandi publik elektronik llogaritet si i kryer në momentin e kalimit të kohës së përcaktuar me këtë shpallje, me çka derisa në kalimin e 2 minutave të fundit nga ana e paraqitësve është dhënë ofertë, afati i fundit për kryerje të ankandit publik vazhdohet edhe për dy minuta, a do të mbaroj kur në periudh nga di minutat e ardhëshme nuk ka ofertë të re të ofruar. Ankandi publik vazhdon pakufi deri atëher kur në intervalin kohorë pre di minutave ka ofertë të re.
8. Për ofertues më të volitshëm për metër katror llogaritet pjesmarrësi i cili në ankandin publik 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 publik përgatit procesverbal për ankandin publik që është zhvilluar dhe në mënyrë elektronike e dërgon tek të gjithë pjesmarrësit në ankandin publik;
10. Pas mbarimit të procedurës së ankandit publik Komisioni është i obliguar në afat prej tre ditë pune të dorëzojë kërkesë për mendim deri tek Prokuroria e përgjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut në lidhje me draft-tekstin për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut.
11. Prokuroria e përgjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut është e obliguar të jep mendim në lidhje me draft-tekstin për marveshjen për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut në afat prej 30(tridhjetë) ditësh nga dita e arrijtes së kërkesës për mendim. Në rast se në afat prej 30(tridhjetë) ditësh Prokuroria e përgjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut nuk na dorëzon mendim, do të llogaritet për pozitiv;
12. Pas marrjes së mendimit pozitiv nga Prokuroria e përgjithshme shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni në afat prej tre ditësh deri tek ofertuesi më i 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 dorëzojë dëshmi për pagesën e realizuar me tërë dokumentacionin e nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik;
14. Ofertuesi më i volitshëm në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga pranimi i informimit për zgjedhje të ofertuesit më të volitshëm është i obliguar të bëjë pagesën e mjeteve për shpenzime të veçanta në procedurën e tjetërsimit të tokës ndërtimore nëpërmjet ankandit publik, në lartësi prej 10% nga vlera e provizionit banker për seriozitet të ofertës;
15. Në rast se ofertuesi më i volitshëm nuk e bën 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 njëjti nuk do të mund të marrë pjesë në çdo ankand publik tjetër në të ardhmen për parcelën ndërtimore në fjalë;
16. Në qoftë se ofertuesi më i volitshëm e bën pagesën e mjeteve në përputhshmëri me çmimin e fundit të ankandit në afatin e caktuar dhe në bazë të dokumentacionit të dorëzuar nuk mund të arrihet marveshje, mjetet e paguara për tjetërsim të tokës ndërtimore ofertuesit më të volitshëm nuk i kthehen, garanca bankare për seriozitet të ofertës aktivizohet dhe nuk do të ketë qasje në arrijten e marveshjes;
17. Në afat prej 5 (pesë) ditë pune pas dorëzimit të dëshmisë për pagesën e bërë dhe dorëzimit të dokumentacionit të përgjithshëm i nevojshëm për pjesëmarrje në ankand, Kryetari i komunës së Sarajit në emër të Republikës së Maqedonisë së Veriut arrijnë marveshje për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut;
18. Pas arrijtes 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 shitjes në patundshmëri. Blerësi është i obliguar që në afat prej 15(pesëmbëdhjetë) ditësh nga marrja e vendimit për caktim të tatimit të shitjes në patundshmëri që ta paguaj tatimin dhe të dorëzojë dëshmi për pagesën e realizuar;
19. Pas dorëzimit të dëshmisë për pagesën e realizuar të tatimit të shitjes në patundshmëri, blerësi në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh marveshjen në mënyrë elektronike e dorëzon tek noterit i autorizuar për ta bërë solemnizimin. Blerësi është i obliguar solemnizimin ta bëjë në afat prej 30(tridhjetë) ditësh nga dorëzimi i kontratës tek noterit 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 shumta e përgjithshme e tjetërsimitit nuk i kthehet blerësit;
21. Me marveshjen ofertuesi më i volitshëm (blerësi) obligohet që brenda 9 muajve nga kryerja e solemnizimit të kontratës të marrë leje për ndërtimin e objekteve të planifikuara në përputhje me planin urbanistik sipas të cilit toka tjetërsohet për parcelat ndërtimore, me sipërfaqe deri në 5000 m², pra brenda 12 muajve nga solemnizimi i kontratës për parcelat mbi 5000 m² dhe është i detyruar të ndërtojë objektin sipas planit urbanistik sipas të cilit toka është tjetërsuar, brenda afatit kohorë sipas dispozitave të Ligjit për Ndërtim dhe sipas kategorizimit të ndërtimit. Në të kundërtën, në rast se blerësi nuk nxjerr leje për ndërtim

- në afatin e paraparë, respektivisht në rast se objekti nuk është ndërtuar në afatin e paraparë me faj të blerësit, i njëjti do të ketë obligim të paguaj dënimin e caktuar prej 1.5% të çmimit të arritur në ankandin publik e tokës në fjalë për secilin muaj të kaluar në vitin e pare nga kalimi i afatit, respektivisht 3% nga çmimi i arritur në ankandin publik 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 i arritur në ankandin publik 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 plotësisimit të këtyre obligimeve tre muaj me radhë, paraqet bazë që tjetërsuesi pas tre muajve tjerë të njëpasnjëshme për realizim, si kreditor me deklaratë për mosplotsim të obligimeve nga kontrata të kërkojë vërtetim për realizim të kontratës, respektivisht të kërkojë pagesën e dënimit 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 hapësira e zhvilluar për ndërtim e paraparë me planin urbanistik për lëndën e parcelës ndërtimore, nuk duhet të jetë më e vogël se 30%;
 23. Ofertuesi më i volitshëm është i obliguar që ta paguaj tatimin e fitimit i cili do të del si obligim pas marrëveshjes së arritur për tjetërsim të tokës ndërtimore;
 24. Në çmimin e tokës ndërtimore nuk është përfshirë kompensimi 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. Pronarit të tokës ndërtimore të fituar në procedure për tjetërsim nëpërmjet ankandit publik nuk i lejohet të njëjtën që ta transferojë në persona të tretë, para plotësisimit të obligimeve të kontraktuara për tjetërsim të së njëjtës. Ndajesa për transferim tek persona të tretë regjistrohet në libërën publike për regjistrim e të drejtave të patundshmërisë;
 27. Pjesëmarrësit e pakënaqur në ankandin publik mund të deklarojnë kundërshtim deri tek Komisioni në afat prej 3(tre) ditësh nga dita e mbajtjes së ankandit publik 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 njëjtit.
 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 marshënjë pune në shkallë të dytë.

Kjo shpallje do të jetë e publikuar edhe në WEB faqen e Komunës së Sarajit www.saraj.gov.mk

Komisioni për realizim të procedurës për ankand publik të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut

Komuna e Sarajit

