

Në bazë të nenit 99, paragrafi 1, alineja 1 nga Ligji për tokën ndërtimore (“Gz.Zyrtare e RM-së” nr. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 dhe 275/19), Këshilli i Komunës së Kërçovës në mbledhjen e mbajtur më dt.____.____.2022, solli:

PROGRAM

PËR PUNËT NË LËMINË E DISPONIMIT ME TOKËN NDËRTIMORE NË PRONËSI TË REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT NË RAJONIN E KOMUNËS SË KËRÇOVËS PËR VITIN 2022

Përmbajtja dhe temat e Programit

HYRJA:

Pjesa e përgjithshme

Në përputhje me Ligjin për tokën ndërtimore (“Gz.zyrtare e RM-së” nr. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 dhe 275/19), toka ndërtimore mund të jetë në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, komunave, komunave të qytetit të Shkupit dhe Qytetit të Shkupit, personave fizikë dhe juridikë të brendshëm dhe të jashtëm.

Pronësia e tokës ndërtimore krijon të drejta dhe detyrime. Pronësia e tokës ndërtimore përfshin edhe të drejtën e ndërtimit të tokës. Vendim për marrjen e pronësisë së tokës ndërtimore për komunat, komunat në qytetin e Shkupit dhe Qytetin e Shkupit sjellë Këshilli.

Pronësia e komunave ua mundëson të drejtat si vijon: në ndërtim, shfrytëzim, bartjen e së drejtës së ndërtimit të personave tjerë dhe tjetërsimin e tokës ndërtimore.

Me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut udhëheq Qeveria e Republikës së Maqedonisë.

Toka ndërtimore e destinuar për përdorim të përgjithshëm mund ta shfrytëzojnë të gjitha personat juridikë dhe fizikë, komunat, komunat në qytetin e Shkupit dhe Qyteti i Shkupit. Të drejtën e shfrytëzimit Qeveria e Republikës së Maqedonisë Së Veriut mund ta barti te komunat.

Pronësia e tokës ndërtimore e përfshin sipërfaqen e vete dhe gjithë atë që është e lidhur përgjithmon, ndërkaq që ndodhet mbi ose nën sipërfaqe.

Toka ndërtimore është e mirë nga interesi i përgjithshëm për Republikën e Maqedonisë së Veriut, ndërsa rregullimi i tokës ndërtimore është me interes publik.

Toka ndërtimore mund të jetë e ndërtuar ose e pandërtuar, e rregulluar dhe e parregulluar. Toka e ndërtuar është tokë në të cilën është ndërtuar objekt me karakter afatgjatë dhe toka shërben për përdorim të rregullt të objektit në kufijtë e parcelës ndërtimore.

Toka e rregulluar ndërtimore është tokë e pajisur me infrastrukturë komunale, ndërsa toka e parregulluar është tokë në të cilën nuk ka të ndërtuar infrastrukturë komunale.

Toka ndërtimore është tokë e cila është planifikuar me plan urbanistik, dokumentacion të planifikuar urbanistik, dokumentacion urbanistik të projektuar, akt të përgjithshëm ose projekt për infrastrukturë të paraparë me Ligjin për planifikim hapësinor dhe urbanistik.

Parcela ndërtimore është pjesë e tokës ndërtimore, kufijtë e së cilës janë përcaktuar me plan urbanistik, dokumentacion të planifikuar urbanistik, dokumentacion urbanistik të projektuar, akt të përgjithshëm ose projekt për infrastrukturë të paraparë me Ligjin për planifikim hapësinor dhe urbanistik dhe mund të përbëhet nga një, nga pjesë ose nga më shumë parcela kadastrale.

Objekti me karakter afatgjatë është objekt i cili është i regjistruar në librat publik për regjistrim e të drejtave të patundshmërive.

Objekti me karakter kohor është objekt i montueshëm-demontueshëm ose objekt tipik i cili vendoset në tokën ndërtimore të pa ndërtuar, për shkak të shfrytëzimit të përkohëshëm të hapësirës, deri te realizimi i planit urbanistik për tokën ndërtimore, në të cilën është vendosur objekti i përkohshëm. Objektet e përkohshme nuk janë pjesë nga toka ndërtimore dhe në bazë të tyre nuk mund të fitohet pronësia e tokës ndërtimore.

Objekt infrastrukturor është objekt nga lëmia e komunikacionit (tokësor, ujqor dhe ajror), instalim nëntokësor ose mbitokësor (rrjet) dhe rrjetë elektronikë komunikativë dhe mjete, me të gjithë instalimet tjera të tyre, të parapara me projekt për infrastrukturë.

Qarkullimi me tokën ndërtimore është i lirë.

Toka ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut mund të tjetërsohet, të jepet në shfrytëzim (koncesion ose partneritet publik privat), të jepet në tjetërsim afatgjatë dhe afatshkurtër, të ndërrohet ose të realizohen të drejta tjera.

A) Përfshirja hapësinore dhe lënda e Programit

Lëndë e Programit është menaxhimi me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut që ndodhet në territorin e Komunës së Kërçovës, definuar sipas organizimit territorial të Republikës së Maqedonisë së Veriut, gjatë kohës së vitit kalendarik 2022.

Që të mund të kryhet tjetërsimi, dhënia me qira, e tokës ndërtimore nevojitet që të hartohet hartë e tokës ndërtimore shtetërore në komunë me të gjitha të dhënat numerike për ata.

Faktor kryesor në këtë procedurë është edhe kategoria e planit urbanistik, dokumentacionit të planifikuar urbanistik, dokumentacionit urbanistik të projektuar, akti i përgjithshëm ose projekti për infrastrukturë të paraparë me Ligjin për planifikim hapësinor dhe urbanistik, përkatësisht planet urbanistike në bazë të të cilave mund të jepet leje për ndërtim.

Gjatë Programit vjetor është planifikuar lënda e manxhimit me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut të jenë parcelat ndërtimore që ndodhen në territorin e vendbanimeve dhe lokaliteteve si vijon:

- Çiflig – I cili është i rregulluar me Plan Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen “ÇIFLIG” –NJU “D”, Blloku “D8” pjesë, Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr.08-1738/5 të dt. 10.07.2018.

- Ivanidoll – që është rregulluar me Planin detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen “Ivanidoll” – pjesa e dytë NJU „X“, Blloku „X1“ – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 07-2048/23 të dt. 27.08.2015.

- 22 dhjetori – që është rregulluar me Planin detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen “22 dhjetori” pjesa II – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 08-1303/3 të dt. 25.06.2010.

- Nënvarosh - që është rregulluar me Planin detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen “Nënvarosh” „MU – 3“ – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 08-968/9 të dt. 16.07.2004.

Gjithashtu, Komuna e Kërçovës i ka plotësuar të gjitha kriteret për udhëheqje me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, përkatësisht janë ndërmarrë të gjitha ingerencat për udhëheqje me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, është dhënë mundësia procedurat për tjetërsim, dhënia afatgjate ose afatshkurte me qira, dhënia në shfrytëzim të përhershëm, bartja e të drejtës së pronësisë dhe themelimi i të drejtës së servitutit mbi

tokën ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut në pajtim me planin urbanistik, dokumentacionin e planifikuar urbanistik, dokumentacionin urbanistik të projektuar, aktin e përgjithshëm ose projektin për infrastrukturë të parapara me Ligjin për planifikim hapësinor dhe urbanistik, të udhëhiqen nga ana e Komunës së Kërçovës në pajtim me ligjin.

B) Bazat e hartimit të Programit

▪ Baza ligjore

Baza ligjore për programin për udhëheqje me tokën ndërtimore janë: Ligji për vetëqeverisje lokale ("Gaz.zyrtare e RM-së " 5/2002), Ligji për tokën ndërtimore ("Gaz.zyrtare e RM-së " nr.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 dhe 275/19) dhe Statuti i Komunës së Kërçovës ("Fl.zyrtare" nr. 9/13)

▪ Dokumentet themelore të planit

Dokumente tjera të nevojshme për hartimin e Programit janë dokumentet e mëposhtme strategjike zhvillimore dhe të planit të sjellura në nivel lokal:

○ Planet urbanistike për vendbanimet

1. Plani Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen "ÇIFLIG" –NJU "D", Blloku "D8" pjesë, Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr.08-1738/5 të dt. 10.07.2018.
2. Plani detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen "Ivanidoll" – pjesa e dytë NJU „X“, Blloku „X1“ – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 07-2048/23 të dt. 27.08.2015.
3. Plani detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen "22 dhjetori" pjesa II – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 08-1303/3 të dt. 25.06.2010.
4. Plani detal urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen "Nënvarosh" „MU – 3“ – Komuna e Kërçovës, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 08-968/9 të dt. 16.07.2004.

KAPITUJT E PROGRAMIT:

1. Qëllimet e Programit

- **Qëllimet e përgjithshme të programit**

Sigurimi i kushteve për zhvillimin socio-ekonomik të komunës, përmes krijimit të kushteve hapsinore për zhvillim.

- **Qëllimet konkrete të Programit sipas vendbanimeve, blloqet urbane dhe lokalitetet**

Qytetarët e interesuar për ndërtimin e hasirave të veta për rinovimin e veprimtarisë mund ta realizojnë nevojën e tyre, ndërsa me këtë të kontribuojnë për zhvillimin e vendbanimit/lokalitetit, shfrytëzimin e burimeve lokale, punësimin e njerëzve, sigurimin e kushteve më të mira për jetesë dhe për zgjidhjen e çështjes banesore. Shfrytëzimin, gjallërimin dhe plotësimin e nevojëve nga realizimi i kushteve për sektorin ndërtimor i cili në periudhën e fundit është ngritës i zhvillimit ekonomik lokal të Komunës së Kërçovës. Kthehet në vendin e parë në derdhjen e mjeteve në buxhetin e komunës, me këtë rriten mundësitë e komunës sonë për investim në objektet infrastrukturore për nevojat e qytetarëve të Komunës së Kërçovës.

2. Vëllimi dhe pasqyra e tokës ndërtimore që është lëndë e Programit (të grupuara sipas vendbanimeve dhe sipas planit urbanistik)

- **Shtojca grafike me parcela të shënuara ndërtimore që do të jenë lëndë e udhëheqjes në atë vendbanim/lokalitet, të identifikuar me numër të parcelës ndërtimore.**

- **Pasqyrimi detal i parcelave ndërtimore (sipas vendbanimeve dhe sipas planit urbanistik)**

- a. Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e tjetërsimit me anë të ankandit publik**

Parcelat ndërtimore të cilat janë të përfshira me Plani Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen “ÇIFLIG” –NJU “D”, Blloku “D8” pjesë, Komuna e Kërçovës
Pasqyra tabelare nr. 1

Numri rendor.	Numri i parcelës ndërtimore	Nr. i parc.kadastrale dhe KK Kërçovë 8	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja e ndërtimit (m ²)	Përqindja e ndërtimit (%))	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në brez dhe katet	Çmimi fillestar/i vërtetuar m ²	Çmimi i përgjithshëm/i vërtetuar (denarë)	Qëllimi i tokës (klasi themelor)	Qëllimi i tokës (përshkrimi)	Sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar m ²	Përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga gjithsej sipërfaqja e zhvilluar
1	P.N. nr. D8.53	PK nr. 2240/1	53	36	67	1,3	7 m P+1	1 400,00	1 148 560	B1 (A1, A3, B4)	Veprimtari të vogla komerciale dhe afariste	71	30

Parcelat ndërtimore të cilat janë të përfshira me Plani Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen „Ivanidoll“ – pjesa e dytë NJU „X“, Blloku „X1“ - Kërçovë

Pasqyra tabelare nr. 2:

Numri rendor	Numri i parcelës ndërtimore	Nr. i parc.kadastrale dhe KK Kërçovë Jashtë	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja e ndërtimit (m ²)	Përqindja e ndërtimit (%)	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në brez dhe katet	Çmimi fillestar/i vërtetuar m ²	Çmimi i përgjithshëm/i vërtetuar (denarë)	Qëllimi i tokës (klasi kompaktibil)	Qëllimi i tokës (përshkrimi)	Sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar m ²	Përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga gjithsej sipërfaqja e zhvilluar (%)
1	P.N. nr. 62	PK nr. 5955/6	398	141	35,6	1,42	10,20 m P+2+ Nk	61,00	24 278,00	A1 (B1, V1, D3, B5,)	Banim në shtëpi banimi	566	30
2	P.N. nr. 65	PK nr. 5957/8	399	141	35,4	1,42	10,20 m P+2+ Nk	61,00	24 399,00	A1 (B1, V1, D3, B5,)	Banim në shtëpi banimi	566	30

Parcelat ndërtimore të cilat janë të përfshira me Plani Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen „22 dhjetori“ pjesa II – Komuna e Kërçovës

Pasqyra tabelare nr. 3:

Numri rendor	Numri i parcelës ndërtimore	Nr. i parc.kadastrale dhe KK Kërçovë 9	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja e ndërtimit (m ²)	Përqindja e ndërtimit (%)	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në brez dhe katet	Çmimi fillestar/i vërtetuar m ²	Çmimi i përgjithshëm/i vërtetuar (denarë)	Qëllimi i tokës (klasi kompaktibil)	Qëllimi i tokës (përshkrimi)	Sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar m ²	Përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga gjithsej sipërfaqja e zhvilluar (%)
1	P.N. nr. 22.11	PK nr. 4981/19 4982/10	431	151	35	1.05	10.20 m P+2	61,00	26 291,00	A1	Banim në shtëpi banimi	453	30
2	P.N. nr. 22.12	PK nr. 4981/19 4982/10	415	145	35	1.05	10.20 m P+2	61,00	25 315,00	A1	Banim në shtëpi banimi	436	30

Parcelat ndërtimore të cilat janë të përfshira me Plani Detal Urbanistik për qytetin e Kërçovës për lagjen „Nënvarosh“
„MU – 3“ – Komuna e Kërçovës

Pasqyra tabelare nr. 4:

Numri rendor	Numri i parcelës ndërtimore	Nr. i parc.kadastrale dhe KK Kërçovë 6	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja e ndërtimit (m ²)	Përqindja e ndërtimit (%)	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në brez dhe katet	Çmimi fillestar/i vërtetuar m ²	Çmimi i përgjithshëm/i vërtetuar (denarë)	Qëllimi i tokës (klasi kompaktibil)	Qëllimi i tokës (përshkrimi)	Sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar m ²	Përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga gjithsej sipërfaqja e zhvilluar (%)
1	P.N. nr. 3.66	PK nr. 3465	137	83	60,00	1,82	9,00 m /	61	8 357	A1 (B1)	Objekt banimi afarist	249	30

b. Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e dhënies me tjetërsim afatgjatë me anë të ankandit publik, nuk planifikohen.

v. Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e dhënies me tjetërsim afatgjatshkurtër me anë të ankandit publik, nuk planifikohen.

g. Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e shfrytëzimit për shkak të dhënies me koncesion ose partneritet publik privat, nuk planifikohen.

3. Marketing - strategjia për promovimin e tokës ndërtimore e cila është lëndë e këtij programi

▪ Definimi i grupeve qëllimore për grupe të caktuara të parcelave ndërtimore

1. Personat fizikë: shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut, shtetas të anëtarëve të Unionit Evropian dhe të OECD, si dhe shtetas të vendeve të cilat janë anëtare të Unionit Evropian dhe OECD ndërsa nën kushtin e reciprocitetit, mund të fitojnë të drejtën e pronësisë të tokës ndërtimore në rajonin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

2. Personat juridikë: personi juridik i brendshëm, personi juridik me pronë të përzier, personi juridik i themeluar nga personi fizik dhe juridik i jashtëm, të regjistruar në Regjistrin qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut, persona juridikë të jashtëm patjetër duhet të jenë pronarë dominantë në personin juridik të regjistruar në Republikën e Maqedonisë së Veriut, nga momenti i paraqitjes së pjesëmarrjes për ankand publik, e deri në momentin e plotësimit të obligimeve të kontratës për tjetërsim, përkatësisht dhënjen me qira afatgjatë të tokës ndërtimore me ankand publik.

E gjithë kjo, varësisht nga interesimi dhe nevojat e investitorëve potencialë të cilët do të dëshironin në rajonin e Komunës së Kërçovës.

▪ Definimi i qasjeve më efikase të marketingut, vegla dhe kanale

Qasja në marketing për realizimin e programit do të shfrytëzohet në veb faqen e Komunës së Kërçovës dhe veb faqen e cila shfrytëzohet për shpallje, aplikim dhe realizim të shpalljeve publike elektronike, respektivisht www.gradezno-zemjiste.mk, TV-të lokale dhe radio mediat, rrjetet sociale dhe të ngjajshme, gjithashtu do të shfrytëzohen edhe mediat e shkruara ditore të cilat distribuohen në mbarë rajonin e Republikës së Maqedonisë së Veriut, që është obligim ligjor.

▪ Definimi i i përfshirjes dhe shpenzimeve lidhur me zbatimin e marketing strategjisë

Me marketing strategjinë, planifikohet të përfshihet rajoni i Kërçovës, tërë rajoni i Republikës së Maqedonisë së Veriut, ndërsa me ndihmën e teknologjisë së internetit (veb faqja e Komunës së Kërçovës, rrjetet sociale etj.) edhe më gjërë në korniza evropiane dhe botërore. Ndërsa nëpërmjet BNJVL-së dhe pjesë të sektorëve të ministrive dhe agjencive, do t'i shfrytëzojmë që të zgjerohet përfshirja dhe prezentimi i mundësive të cilat i jep konkretisht ky program, por edhe projektimet për periudhën e ardhshme. Zbatimi i marketing strategjisë, do

të mbulohet me mjete të Buxhetit të Komunës së Kërçovës, konformë formave të parapara për publikim të parcelave ndërtimore.

▪ **Definimi i kornizës së përkoshme për zbatimin e marketing strategjisë**

Marketing strategjia do të zbatohet në periudhën e gjithë vitit kalenderik, por intensiteti do të rritet në periudhën prej 30 ditëve para fillimit të publikimit, do të organizohen punëtori dhe tribuna të hapura për njoftim të detajuar të blerësve potencialë me rrjedhjen e procedurës dhe obligimet të cilat do të kenë pronarët e ardhshëm të tokës ndërtimore.

▪ **Personat e obliguar për zbatimin e marketing strategjisë**

Përcaktimi i marketing strategjisë, fillon me definimin / synimin e palëve të interesuara për blerje/ marrje me qira të pjesëve të caktuara të tokës ndërtimore. Palët e interesuara janë në të vërtetë blerës potencialë/marrës me qira të tokës dhe investitorë të ardhshëm, përkatësisht përfaqësojnë grupin qëllimor të aktiviteteve të marketing strategjisë.

Duke e marrë para syshë destinimin e ndryshëm dhe vendndodhjen e tokës ndërtimore e cila do të ofrohet, është e logjike se grupet qëllimore për lokacione të caktuara të jenë të ndryshme. Hap i ardhshëm është identifikimi i qasjeve më efikase të marketingut, veglave dhe kanaleve për komunikim/promovim të ofertës deri te palët e interesuara. Qasja e marketingut, veglat dhe kanalet e komunikimit/ promovimit, janë të kufizuara nga më tepër aspekte, por kryesisht nga mundësia financiare e komunës. Sido që të jetë, marketing strategjia, patjetër duhet të sigurojë përcjellje të informatës në kohë, precize dhe në adresë të vërtetë.

Të obliguar për implementim të marketing strategjisë do të jenë anëtarët e komisionit për zbatimin e procedurave për tjetërsimin e tokës ndërtimore dhe sektori për zhvillim ekonomik lokal në Komunën e Kërçovës.

4. Dinamika e realizimit të programit

▪ **Numri i turnusëve (bloqeve) për publikim të shpalljeve, periudha kohore e shpalljeve dhe ndarja e parcelave ndërtimore në turne**

Me qëllim që të minimizohen shpenzimet financiare lidhur me publikimin e shpalljeve për tjetërsimin, përkatësisht dhënjes me qira të tokës ndërtimore, parashihet që parcelat ndërtimore të cilat janë lëndë e programit vjetor, të publikohen në turne.

Planifikohet të shpallet një turn edhe atë në tremujorin e katërt të vitit 2022, me të gjitha parcelat ndërtimore që janë në pasqyrat tabelare në këtë program.

▪ **Shënimi i kushteve të ankandit**

- Garancioni bankarë për seriozitetin e ofertës në vlerë prej 100 % deri 500 % nga vlera e përgjithshme fillestare, respektivisht nga 100% deri 500” nga vlera fillestare vjetore kur toka jepet në qira afatgjate, por jo më pak se 30 000 denarë.

- Ankandi publik do të mbahet në mënyrë elektronike në këtë adresë të faqes së internetit
- www.gradezno-zemjiste.mk

KUSHTET PËR PJESËMARRJE NË ANKANDIN PUBLIK ELEKTRONIK

Personat e interesuar fizikë dhe juridikë, dorëzojnë paraqitje për pjesëmarrje në ankandin publik në rrugë elektronike, nëpërmjet sistemit informatik i vendosur në faqen www.gradezno-zemjiste.mk, gjatë së cilës dokumentacioni i nevojshëm dorëzohet në kopje të skenuar (në PDF) ose fotografi nga dokumentet në (jpg. ose jpeg), gjithashtu garancioni bankar për pjesëmarrje në ankandin elektronik dorëzohet edhe në formë të shkruar në origjinal deri te Komuna e Kërçovës-rr."Boris Kidriç" nr.1,Kërçovë.Parashtruesve të paraqitjeve për pjesëmarrje në ankandin publik të cilët nuk do të dorëzojnë garancion bankar në formë të shkruar në origjinal nuk do tu lejohet pjesëmarrja në ankandin publik. Parashtruesi i cili ka marrë pjesë në ankandin publik dhe ka ofruar çmim më të lartë është i obliguar dokumentacionin të cilin e ka dërguar në formë elektronike në pajtim me të parashikuarën, ti dorëzojë edhe në origjinal para lidhjes së Kontratës dhe solemnizimit të së njëjtës para noterit.

1. Paraqitje për pjesëmarrje në ankandin publik në rrugë elektronike në të cilën janë të theksuara të dhëna për cilën parcelë ndërtimore ka të bëjë paraqitja edhe për parashtruesin e paraqitjes;
2. Garancion bankar për seriozitetin e ofertës;
3. Për personat fizikë çertifikatë për nështetësi;
4. Për personat juridikë provë për regjistrim të personit juridik nga regjistri përkatës;
5. Autorizim në rregull për të autorizuarin i cili e përfaqëson personin juridik, përkatësisht dëshmi për autorizim personal të personit përgjegjës të personit juridik ;
6. e-mail adresa e dorëzuesit të paraqitjes nëpërmjet të cilit do të kryhet procedura e regjistrimit për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik elektronik, përkatësisht do t i dorëzohen emri i shfrytëzimit dhe shifra për qasje në faqen e internetit në të cilën do të zhvillohet ankandi publik elektronik

Paraqitjet të cilat nuk janë të kompletuara me këto të dhëna, nuk do të merren para syshë për pjesëmarrje në ankandin publik ndërsa dorëzuesit e paraqitjeve jo të kompletuara do të informohen në mënyrë elektronike.

PROCEDURA

1. Komisioni i njofton dorëzuesit e paraqitjeve me formën elektronike se a janë të njejtat complete, në afat prej 24 orësh pas skadimit të afatit për dorëzimin e të njejtave, gjatë së cilës dorëzuesve të paraqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar u dorëzon emrin shfrytëzues dhe shifrën për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik ndërsa dorëzuesëve të paraqitjeve që nuk kanë dorëzuar dokumentacione complete u dorëzon njoftim me arsyetim se të njejtat nuk do të marrin pjesë në ankandin publik.
2. Në ditën e mbajtjes së ankandit publik elektronik, pjesëmarrsit qasen në faqen e internetit me emrin e shfrytëzimit dhe shifrën të cilën e kanë marrë në e-mail adresën e bashkangjitur si shtojcë e njoftimit për pjesëmarrje në ankandin publik.
3. Ankandi publik elektronik mund të fillojë me së paku një pjesëmarrës në ankandin publik,

për cdo parcelë ndërtimore në veçanti.

4. Ankandin publik elektronik e ndjek Komisioni i formuar nga ana e Kryetarit të Komunës së Kërçovës.
5. Ankandi publik elektronik fillon me publikimin e çmimit fillestar për metro katëror të tokës ndërsa zbatohet me rrugën e ankandit nga ana e pjesëmarrësve.
6. Ankandi zhvillohet “ hap pas hapi” me rritjen e vlerës me çdo “hap”. Lartësia e hapit të kaluar për rritje të vlerës për metër katëror për tjetërsim të tokës, sillet në 10 % nga lartësia minimale fillestare për metër katëror për tjetërsim të tokës ndërtimore por jo më pak se 10 denarë, me rrethimin e qëllimit më të afërt në raste kur lartësia e hapit minimal përfaqëson numër decimal.
7. Ankandi publik elektronik, llogaritet se ka përfunduar në momentin e skadimit të kohës së caktuar në publikim dhe në qoftë se pas kalimit të dy minutave të fundit nga ana e pjesëmarrësve nuk është dhënë ofertë, afati i fundit për përfundimin e ankandit publik, vazhdohet edhe për dy minuta dhe do të përfundojë kur për periudhën e dy minutave të fundit nuk është dhënë ofertë.
8. Ankandi publik vazhdon pa kufizuar përderisa në intervalin kohor prej dy minutash, nuk ka ofertë të re.
9. Pjesëmarrësi në ankandin publik i cili ka ofruar çmimin më të lartë , merr statusin e ofertuesit më të volitshëm.
10. Komisioni pas përfundimit të ankandit publik, përgatit procesverbal për ankandin e zhvilluar publik elektronik dhe në mënyrë elektronike e dorëzon te të gjithë pjesëmarrësit e ankandit publik.
11. Pas përfundimit të procedurës për ankandin publik, Komisioni është i obliguar në afat prej tre ditëve të punës të dorëzojë kërkesë për mendim deri te Prokuroria Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut, në bazë të propozim-tekstit të kontratës për tjetërsim ose dhënien në qira afatgjate të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe i njëjti është i obliguar të jap mendim në afat prej 30 ditësh. Në qoftë se, në afat prej 30 ditësh, Prokuroria Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut, nuk dorëzon mendim, do të llogaritet si pozitive.
12. Pas mendimit pozitiv Prokuroria Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni në afat prej tre ditësh deri te ofertuesi më i mirë dorëzon informim për zgjedhje të ofertuesit më të mirë, gjatë së cilës i njëjti është i obliguar në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të informimit për zgjedhjes të ofertuesit më të mirë, t'i paguaj mjetet dhe deri te Komisioni të dorëzojë dëshmi për pagesë të realizuar. Në qoftë se, ofertuesi më i mirë nuk i paguan mjetet në afatin e caktuar, do të llogaritet se toka ndërtimore nuk është e tjetërsuar, nuk do të shkohet te lidhja e kontratës për tjetërsim dhe garancioni bankar për seriozitetin e ofertës aktivizohet.
13. Në qoftë se, ofertuesi më i mirë i paguan mjetet, kurse në bazë të dokumentacionit të dorëzuar nuk mund të lidhet kontratë, mjetet e paguara nuk i kthehen, garancioni bankar për seriozitetin e ofertës aktivizohet dhe nuk do të bëhet lidhja e kontratës.
14. Pas pagesës sipas afatit të caktuar, Kryetari i Komunës së Kërçovës, lidh marrëveshje me ofertuesin më të volitshëm për tjetërsimin e tokës ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut, në afat prej pesë ditëve të punës. Me marrëveshjen, ofertuesi më i volitshëm (blerësi) obligohet që në afat prej 15 ditëve nga fitimi i Aktvendimit për përcaktimin e tatimit në qarkullim të patundshmërive ta paguaj tatimin dhe të dorëzojë dëshmi për pagesën e realizuar dhe kontratë në afat prej 15 ditësh e dorëzon te noteri për shkak të realizimit të solemnizimit, dhe e njëjta është e obliguar ta përfundojë në afat prej 30 ditësh nga dorëzimi i kontratës në noterin e autorizuar. Pas solemnizimit të kontratës blerësi, respektivisht qiramarrësi është i obliguar, të siguri leje për ndërtim të objektit të paraparë nga organi i autorizuar në afat prej nëntë muajsh nga solemnizimi i realizuar i kontratës ku lëndë e kontratës është parcela ndërtimore me sipërfaqe deri 5000m², respektivisht në afat prej 12 muajsh oga solemnizimi i realizuar të kontratës ku lëndë e kontratës është parcla ndërtimore mbi 5000m² dhe ti ndërtojë objektet në pajtim me planin urbanistik sipas të cilit toka është tjetërsuar, në afat jo më të gjatë se 2(dy) vite nga fitimi i lejes së plotëfuqishme

për ndërtim për objekte me sipërfaqe bruto të ndërtuar prej 1000m², në bazë të lejes së fituar për ndërtim. Në të kundërtën dënim i kontraktuar për mosrespektimin e afateve në lartësi prej 1,5% nga vlera e përgjithshme e arritur në ankandin publik në tokën që është lëndë për secilin muaj të kaluar në vitin e parë nga kalimi i afatit, respektivisht 3% nga vlera e përgjithshme e arritur në ankandin publik në tokën që është lëndë për secilin muaj të kaluar në vitin e dytë nga kalimi i afatit, respektivisht 4.5% nga vlera e përgjithshme e arritur në ankandin publik në tokën që është lëndë për secilin muaj të kaluar në vitin e tretë dhe secilin vit të ardhshëm nga kalimi i afatit.

15. Në rast të shkëputjes së kontratës për shkak të mospërbushjes së obligimeve të kontratës nga ana e blerësit, 80% nga shuma e përgjithshme nga tjetërsimi, respektivisht dhënia nën qira afatgjate nuk i kthehen blerësit, respektivisht qiramarrësit.

16. Ofertuesi më i volitshëm obligohet ta paguaj tatimin në qarkullim që do të dalë nga obligimi pas lidhjes së kontratës për tjetësim të tokës ndërtimore.

17. Në çmimin e tokës ndërtimore nuk është kyçur kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore.

18. Shpenzimet për procedurën e noterit dhe vënjen në evidencë të patundshmërive në Agjencinë për kadastër, janë si ngarkesë e blerësit të tokës ndërtimore.

19. Pjesëmarrësit e paknaqur në ankandin publik, mund të deklarojnë kundërshtim deri te Komisioni në afat prej 3 ditëve nga dita e mbajtjes së ankandit publik. Pas kundërshtimit me aktvendim Komisioni detyrohet që të vendosë në afat prej 5 ditëve nga dita e pranimit të tënjejtit.

ELEMENTE TË CILAT DUHET TI PËRMBAJË SHPALLJA

Shpallja për tjetërsim, përkatësisht për dhënje me qira afatgjatë të tokës ndërtimore pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut, detyrimisht i përmban këto të dhëna për:

- toka ndërtimore e cila është lëndë e tjetërsimit ose e dhënjes me qira afatgjatë (destinim sipërfaqe e parcelës ndërtimore, parcela kadastrale të cilat janë të përfëshira me parcelën ndërtimore, sipërfaqe për ndërtimin, sipërfaqe e ndërtuar bruto, koeficienti i shfrytëzimit , mesatarja e ndërtimit, katet (ose latësija etj);

- çmimi fillestar për metër katëror për tokën ndërtimore e cila është lëndë e tjetërsimit, përkatësisht çmimi për metër katëror për qira vjetore për tokën ndërtimore e cila jepet me qira afatgjatë;

- afati për parashtrimin dhe mënyra e parashtrimit të paraqitjeve për pjesëmarrje në ankandin publik;

- dënimi kontraktues për mosrespektimin e afatit nga neni 75, paragrafi (1), pikat 5) dhe 6) nga ky ligj, në lartësi prej 1,5% nga çmimi i arritur i përgjithshëm i ankandit publik për tokën që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e parë nga skadimit i afatit, gjegjësisht 3% nga çmimi i arritur i përgjithshëm i ankandit publik për tokën që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e dytë nga skadimit i afatit, gjegjësisht 4,5% nga çmimi i arritur i përgjithshëm i ankandit publik për tokën që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e tretë dhe çdo vit të ardhshëm nga skadimit i afatit.

- e dhënë se mospërbushja e obligimeve nga neni 75, paragrafi (1), pika 7) nga ky ligj, gjegjësisht pas vonesës së blerësit, gjegjësisht qiramarrësit me përmbushjen e obligimit tre muaj të njëpasnjëshëm, paraqet bazë tjetërsuesi, gjegjësisht qiradhënësi, pas tre muaj thirrjesh të njëpasnjëshëm për përbarim, si debitor me deklaratë për mospërbushjen e obligimeve nga kontrata të kërkoj vërtetim për zbatueshmëri të kontratës, gjegjësisht të kërkoj pagesë të dënimit të kontraktuar, që paraqet edhe bazë për prishjen e njëanshme të kontratës, me çka 80% e shumës së përgjithshme të tjetërsimit, gjegjësisht dhënien nën qira afatgjate, nuk i kthehen blerësit, gjegjësisht qiramarrësit, - obligim i blerësit për pagesë të tatimit në qarkullim dhe shpenzime në noter në rast të prishjes së kontratës me fajin e blerësit,

- toka ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut, që është lëndë e shpalljes, deri në përmbushjen e obligimeve të kontratës, nuk mund të jetë pjesë e masës së falimentimit,

- shpenzime për zbatimin e procedurës për ankand publik elektronik,

- pronari i tokës ndërtimore të fituar në procedurën për tjetërsimin, përmes ankandit publik nuk guxon të njëjtën ta barti në persona të tretë, para përmbushjes së obligimeve nga kontrata për tjetërsimin e së njëjtës. Ndalesa për bartjen në persona të tretë shënohet në librin publik për regjistrimin e të drejtave të patundshmërive,

- Koha e fillimit dhe kohëzgjatjes së ankandit publik elektronik;

- Kushtet për pjesëmarrje në ankandin publik për persona fizikë dhe juridikë të jashtëm;

- garancioni bankar për seriozitetin e ofertës në vlerë prej 100 % deri më 500 % nga cmimi fillestar i përgjithshëm për tjetërsim, përkatësisht prej 100 % deri më 500% nga cmimi i përgjithshëm fillestar i qirasë vjetore të tokës e cila jepet me qira afatgjatë, por jo më pak se 30 000 denarë dhe obligimi për parashtruesin e paraqitjes për dorëzimin e garancionit bankar në origjinal, në afatin e përcaktuar për parashtrimin e paraqitjes,

- obligimi ofertuesit më të volitshëm që ti paguaj mjetet në afat prej 15 ditëve nga dita e pranimit të njoftimit për zgjedhje, edhe deri te Komisioni të dorëzojë dëshmi për pagesë të realizuar me gjithë dokumentacionin të nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik, në të kundërtën nuk do të ketë qasje për lidhje të marrëveshjes, ndërsa mjetet për seriozitetin e ofertës së ofertuesit më të volitshëm do të aktivizohet dhe i njëjti nuk do të mundë të marrë pjesë në cdo ankand vazhdues për parcelën ndërtimore e cila është lëndë e këtij ankandi;

- afati për furnizim me leje ndërtimore, si dhe afati për ndërtim të objektit,

- përqindja minimale e cila duhet të ndërtohet nga sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar për ndërtim, e paraparë me plan urbanistik për parcelën kadastrale që është lëndë, që nuk lejohet të jetë më e vogël se 30%,

- mënyra dhe procedura për zbatimin e ankandit (numri i nevojshëm i pjesëmarrësve në pajtim me ligjin, hapi minimal për rritjen e vlerës për metër katror të tokës ndërtimore, definimi i fillimit dhe fundit të ankandit publik, afati i pagesës së ofertës më të mirë, obligimi i pagesës së tatimit të qarkullimit, obligimet për pagesë të solemnizimit të marrëveshjes dhe e drejta e kundërshtimit),

- faqja në internet në të cilën do të kryhet ankandi publik dhe

- detyrimet tjera të cilat duhet t'i plotësojë ofertuesi më i volitshëm, të cilat do të ishin të përcaktuara me marrëveshjen për tjetërsimin, përkatësisht dhëniennën qira afatgjate.

14. Vlerësim i grumbullimeve financiare në bazë të realizimit të Programit (ana e të ardhurave të Programit).

Të ardhurat financiare nga realizimi i tërësishëm i programit parashihen në 4 500 000 den. Parashikimet dalin nga çmimet e arritura paraprake që janë arritur për lokalitetet konkrete dhe sipërfaqen e përgjithshme të të gjitha parcelave ndërtimore të lira, në pajtim me qëllimin dhe zonën e parcelave ndërtimore.

15. Vlerësimi i mjeteve financiare të nevojshme për realizimin e Programit (ana e shpenzimeve të Programit).

Mjetet financiare të nevojshme për realizimin e programit përbëhen nga grumbullimi i mjeteve mesatare financiare të nevojshme për realizimin e aktiviteteve si vijon:

- Shpenzime në bazë të administrimit të procedurave për tjetërsim, përkatësisht dhënje me qera të tokës ndërtimore.
- Shpenzime për promovim, përkatësisht reklamim të lokacioneve që do të jenë lëndë e tjetërsimit, përkatësisht dhënje me qera të tokës ndërtimore

Parashihen 300 000 denarë për realizimin e Programit të cilat mjete do të sigurohen nga Buxheti i Komunës së Kërçovës.

16. Dispozita kalimtare dhe përfundimtare

- Programin e miraton Këshilli i Komunës.
- Programi mund të ndryshohet dhe plotësohet në mënyrën e procedurës së sjelljes.
- Për zbatimin e këtij programi, kompetent është Kryetari i Komunës.
- Programi hyn në fuqi ditën e tetë nga dita e publikimit në “Fletoren zyrtare të Komunës së Kërçovës”

Nr. 08-_____
Dt. __. __. 2022
K ë r ç o v ë

**KRYETAR I KËSHILLIT TË
KOMUNËS SË KËRÇOVËS
Skender Xhabiri**
