



## KOMUNA E KËRÇOVËS

### SHPALLJE 1/2022

Për tjetërsimin e tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut  
nëpërmjet ankandit publik elektronik në Komunën e Kërçovës

### LËNDA E ANKANDIT PUBLIK ELEKTRONIK

Lëndë e ankandit publik elektronik është toka ndërtimore e pandërtuar, pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut, e parashikuar me Planin Detetal Urbanistik të qytetit të Kërçovës, për lagjen "22 dhjetori" II - Kërçovë, të sjellur me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovë, nr. 07-1303/3, nga dt. 25.06.2010, në Komunën e Kërçovës, me destinim A1 – për ndërtim të objekteve për banim familjar në shtëpi banimi, konformë Pasqyrës tabelare nr.1 dhe me Planin Detal Urbanistik të qytetit të Kërçovës për lagjen "Ivanidoll" – pjesa e dytë – NJU – "X", Blloku "X1" - Kërçovë, të sjellur me Vendim të Këshillit të Komunës së Kërçovës nr. 07-2048/23 të dt. 27.08.2015, të Komunës së Kërçovës, me destinim A1 - për ndërtim të objekteve për banim familjar në shtëpi banimi, konformë Pasqyrës tabelare nr.2, në të cilën janë dhënë të dhëna për parcelat ndërtimore siç janë: numri i parcelës ndërtimore, për parcelat kadastrale të përfshira me parcelën ndërtimore, sipërfaqen e përgjithshme të parcelës ndërtimore, sipërfaqen për ndërtim, përqindjen e ndërtimit, koeficientin e shfrytëzimit, lartësinë e lejuar maksimale deri në kurorë/kate, çmimi fillestar për m2 dhe garancë bankare për seriozitetin e ofertës.

#### Pasqyra tabelare nr. 1

Numri i parcelës ndërtimore	Numri i parcelës kadastrale KK Kërçovë	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m2)	Sipërfaqja e ndërtimit (m2)	Bruto sipërfaqja e zhvilluar (m2)	Përqindja e ndërtuar (%)	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në kurorë/kate	Qëllimi i tokës (klasi kompaktibil)	Çmimi fillestar për m2	Garanca bankare për seriozitetin e ofertës (denarë)
P.N.nr.22.12	PK nr. 4981/19 dhe 4982/19	415	150	450	35,0	1,05	10,20 m P+2	1	61,00	25 315

## Pasqyra tabelare nr. 2

Numri i parcelës ndërtimore	Numri i parcelës kadastrale KK Kërçovë 9	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m2)	Sipërfaqja e ndërtimit (m2)	Bruto sipërfaqja e zhvilluar (m2)	Përqindja e ndërtuar (%)	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia maksimale e lejuar deri në kurorë/kate	Qëllimi i tokës (klasi kompakti bil)	Çmimi fillestar për m2	Garanca bankare për seriozitetin e ofertës (denarë)
P.N.nr. 62	PK nr. 5955/26	398	141	566	/	/	10,20 m P+2+Nk	1	61,00	24 278
P.N.nr. 65	PK nr. 5957/16 dhe 5957/20	399	141	566	/	/	10,20 m P+2+Nk	1	61,00	24 339

### TË DREJTË PËR PJESËMARRJE

Të drejtë për pjesëmarrje në ankandin publik kanë:

1. Persona fizikë: shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut, shtetatas të vendeve anëtare të Unionit Europian dhe në "OECD", si dhe shtetas të vendeve që nuk janë anëtare në Unionin Europian dhe në "OECD", ndërsa nën kushte të reciprocitetit mund të fitojnë të drejtën e pronësisë të tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

2. Persona juridikë: person juridik i brendshëm, person juridik në pronësi të përzier, person juridik i themeluar nga personi fizik i jashtëm dhe person juridik, i regjistruar në Regjistrin qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut, persona juridikë të jashtëm rezidentë të vendeve anëtare të Unionit Europian dhe "OECD", si dhe persona juridikë të jashtëm rezidentë të vendeve të cilat nuk janë anëtare të Unionit Europian dhe "OECD", ndërsa të cilët nën kushte të reciprocitetit mund të fitojnë të drejtën e pronësisë të tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

### KUSHTET PËR PJESËMARRJE NË ANKANDIN PUBLIK ELEKTRONIK

Personat fizikë të interesuar dhe personat juridikë dorëzojnë paraqitje për pjesëmarrje në ankandin publik (në formë elektronike në [www.gradeznozemjiste.mk](http://www.gradeznozemjiste.mk)), me plotësimin e ekzemplarit elektronik për secilën parcelë ndërtimore në veçanti, të cilin e nënshkruan me çertifikatë valide digjitale, të dhënë nga dhënësi i autorizuar, të kompletuar me provat vijuese (të bashkangjitura në origjinal ose kopje të verifikuar në noter dhe të nënshkruara me nënshkrim digjital dhe autorizim të bartësit të nënshkrimit digjital të verifikuar në noter):

1. Paraqitja e parashtruesit, në të cilën janë theksuar të dhëna për parashtruesin e paraqitjes;
2. Garancë bankare për seriozitetin e ofertës për parcelën ndërtimore në shumë prej 100% të çmimit të përgjithshëm fillestar të tokës ndërtimore, me të cilën ofertuesi do të garantoj se nëse fiton statusin e ofertuesit më të volitshëm do ta paguaj çmimin e arritur përfundimtar për tjetërsimin e tokës ndërtimore në ankandin publik elektronik në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e pranimit të njoftimit për zgjedhjen e ofertuesit më të volitshëm, garancë bankare në origjinal të dorëzohet deri te komisioni në afat të përcaktuar për parashtrimin e paraqitjes;
3. Për personat fizikë çertifikatë për nënshtrësi, jo më të vjetër se 6 (gjashtë) muaj;
4. Për personat juridikë provë për regjistrim të personit juridik në regjistrin përkatës, jo më të vjetër se 6 (gjashtë) muaj;
5. Autorizim të rregullt për të autorizuarin që e përfaqëson personin fizik/juridik, të verifikuar në noter, përkatësisht provë për cilësinë e personit përgjegjës të autorizuar të personit juridik;
6. e-mail adresë të parashtruesit të paraqitjes, nëpërmjet të cilës do të bëhet zbatimi i procedurës për regjistrim për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, përkatësisht do t'i dërgohen emri shfrytëzues dhe shifra për qasje në faqen e internetit në të cilën do të zhvillohet ankandi publik elektronik (**për parashtruesit e paraqitjes të cilët do të dorëzojnë e-mail adresë të gabuar, Komuna e Kërçovës nuk ka obligim të pranoj dhe të kryej korrigjim të saj**);
7. Deklaratë se pajtohet dhe se i pranon kushtet në shpallje; dhe

8. Të gjitha aktet që dorëzohen në mënyrë elektronike, është e nevojshme që të jenë ndaras të nënshkruara me nënshkrim elektronik nga personi i autorizuar, gjegjësisht parashtruesi i paraqitjes.

**Paraqitjet të cilat nuk janë të kompletuara me këto prova, nuk do të marrin pjesë në ankandin publik elektronik, për çka parashtruesit e paraqitjeve të pakompletuara, do të jenë të njoftuar në mënyrë elektronike.**

Komisioni pas skadimit të afatit për parashtrimin e paraqitjeve, përcakton a janë paraqitjet të kompletuara dhe të parashtruara në pajtim me kushtet nga shpallja. Komisioni i njofton parashtruesit e paraqitjeve për kompletimin e të njëjtave përmes rrugës elektronike, në afat prej 24 orëve pas skadimit të afatit për parashtrimin e të njëjtave, me çka parashtruesve të paraqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar u dorëzon emër shfrytëzuesi dhe fjalëkalim për pjesëmarrje në ankandin publik, ndërsa parashtruesve të paraqitjeve që nuk kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ju dorëzon njoftim me arsyetim se të njëjtët nuk kanë të marrin pjesë në ankandin publik.

### **ÇMIMI FILLESTAR**

Çmimi fillestar i ankandit publik elektronik për parcelat ndërtimore nr. 22.12, 62 dhe 65 paraqet 61,00 denarë për një metër katror, theksuar në Pasqyrën tabelare nr. 1 dhe Pasqyrën tabelare nr. 2.

### **GARANCË BANKARE**

1. Garanca bankare për seriozitetin e ofertës paraqet 100% të çmimit të përgjithshëm fillestar të tokës ndërtimore dhe duhet të jetë me afat të vlefshmërisë deri më dt. 30.10.2023, e njëjta është e nevojshme përveç dorëzimit elektronik të dorëzohet edhe në origjinal përmes Arkivit të Komunës së Kërçovës deri te komisioni, përfundimisht me afatin për dorëzim të paraqitjeve për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik për parcelën ndërtimore të theksuar në pasqyrën tabelare.

### **AFATET**

Paraqitjet për pjesëmarrje në ankandin publik, mund të dorëzohen deri më **dt. 23.01.2023, në formë elektronike në internet adresën: [www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)**

Ankandi publik do të mbahet në mënyrë elektronike në faqen vijuese të internetit **[www.gradezno-zemjiste.mk](http://www.gradezno-zemjiste.mk)**.

Ankandi publik për P.N.nr. 22.12, nga pasqyra tabelare nr. 1 do të fillojë më dt. 25.01.2023, në orën 9.00, dhe i njëjti do të zgjasë **15 (pesëmbëdhjetë) minuta**.

Ankandi publik për P.N.nr. 62, nga pasqyra tabelare nr. 2 do të fillojë më dt. 25.01.2023, në orën 10.00, dhe i njëjti do të zgjasë **15 (pesëmbëdhjetë) minuta**.

Ankandi publik për P.N.nr. 65, nga pasqyra tabelare nr. 2 do të fillojë më dt. 25.01.2023, në orën 11.00, dhe i njëjti do të zgjasë **15 (pesëmbëdhjetë) minuta**.

Garanca bankare u kthehet parashtruesve të paraqitjes për ankandin publik të cilët nuk kanë arritur ofertë më të volitshme, në afat prej 15 ditëve nga dita e mbajtjes së ankandit publik.

Ofertuesit më të volitshëm garanca bankare i kthehet në afat prej 15 ditëve pas pagesës së çmimit të shitblerjes dhe shpenzimet e posaçme në procedurën për tjetërsimin e tokës ndërtimore që paraqesin 10% nga vlera e garancës bankare për seriozitetin e ofertës (por jo më shumë se 15 000 den.) dhe dorëzimin e provës për pagesën e kryer me dokumentacionin e tërësishëm për pjesëmarrje në ankandin publik.

### **PROCEDURA**

1. Komisioni i njofton dorëzuesit e paraqitjeve për kompletimin e tyre përmes rrugës elektronike, në afat prej 24 orëve pas skadimit të afatit për parashtrimin e të njëjtave, me çka dorëzuesëve të paraqitjeve të cilët kanë dorëzuar dokumentacion komplet, u dorëzon në mënyrë automatike emrin shfrytëzues dhe fjalëkalimin për pjesëmarrje në ankandin publik, ndërsa dorëzuesëve të paraqitjeve të cilët nuk kanë dorëzuar dokumentacion komplet u dorëzon njoftim me arsyetim se të njëjtët nuk do të mund të marrin pjesë në ankandin publik.
2. Në ditën e mbajtjes të ankandit publik elektronik pjesëmarrësit qasen në internet faqen me emrin shfrytëzues dhe fjalëkalimin që e kanë marrë në e-mail adresën të dorëzuar në shtojcë të paraqitjes për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik.
3. Ankandi publik elektronik mund të fillojë me të paktën një pjesëmarrës në ankandin publik, për çdo parcelë ndërtimore në veçanti.
4. Ankandi publik elektronik ndiqet nga Komisioni, i formuar nga ana e Kryetarit të Komunës së Kërçovës.
5. Ankandi publik elektronik fillon me shpalljen e çmimit fillestar të tokës për metër katëror, ndërsa zbatohet në rrugën e ankandit nga ana e pjesëmarrësve.
6. Ankandi bëhet "hap pas hapi" me rritjen e vlerës së çdo "hapi" jo më pak se **10,00 den.**, në numëra të tërë pa decimale, për P.N.nr. 22.12 **nga pasqyra tabelare nr. 1** dhe për P.N.nr. 62 dhe 65 **nga pasqyra tabelare nr. 2**.

7. Ankandi publik elektronik llogaritet se ka përfunduar në momentin e skadimit të kohës së caktuar në këtë shpallje, me çka, në qoftë se, në kohën e kalimit të dy minutave të fundit nga koha e caktuar për kohëzgjatje të ankandit publik nga ana e pjesëmarrësve është dhënë ofertë, afati i fundit i përfundimit të ankandit vazhdohet edhe për dy minuta, ndërsa do të përfundojë kur për periudhën nga dy minutat vijuese nuk ka të dhënë ofertë të re. Ankandi publik vazhdon pa u kufizuar deri në intervalin kohor prej dy minuta, deri sa ka ofertë të re.
8. Pjesëmarrësi i ankandit publik i cili ka ofruar çmimm më të lartë, fiton të drejtën e statusit si ofertues më i volitshëm.
9. Komisioni pas përfundimit të ankandit publik, përgatit procesverbal për zbatimin e ankandit publik dhe në mënyrë elektronike e dorëzon te të gjithë pjesëmarrësit e ankandit publik.
10. Pas përfundimit të procedurës për ankand publik, Komisioni është i obliguar që në afat prej 3 (tre) ditëve të punës, të dorëzojë kërkesë deri te Avokati i Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut, në lidhje me propozimtekstin e kontratës për tjetërsimin e tokës ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut.
11. Avokati i Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut është i obliguar që të dorëzojë mendim në lidhje me propozimtekstin e kontratës për tjetërsim të tokës ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut.
12. Pas marrjes së mendimit pozitiv nga Avokati i Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni në afat prej tre ditëve të punës deri te ofertuesi më i volitshëm dorëzon Njoftim për zgjedhje të ofertuesit më të volitshëm.
13. Ofertuesi më i volitshëm është i detyruar që në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e pranimit të Njoftimit për zgjedhje të ofertuesit më të volitshëm të ankandit publik, t'i paguaj mjetet në pajtim me çmimin përfundimtar të arritur nga ankandi publik dhe t'i paguaj shpenzimet e posaçme në procedurën për tjetërsimin e tokës ndërtimore që paraqesin 10% nga vlera garancës bankare për seriozitetin e ofertës, por jo më shumë se 15.000,00 den. dhe deri te Komisioni të dorëzojë dëshmi për pagesë të realizuar me dokumentacionin e tërsishëm të nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik në original.
14. Në qoftë se, ofertuesi më i volitshëm nuk i paguan mjetet në pajtim me çmimin e arritur përfundimtar nga ankandi në afatin e përcaktuar, nuk i dorëzon deri te Komisioni provat origjinale të bashkangjitura me paraqitjen, nuk dorëzon provë për pagesën e realizuar në pajtim me çmimin e arritur përfundimtar nga ankandi dhe nuk paguan shpenzime të procedurës në shumë prej 10% nga lartësia e garancës bankare, por jo më shumë se 15.000,00 den., do të llogaritet se toka ndërtimore nuk është tjetërsuar, nuk do të bëhet lidhja e kontratës për tjetërsim, do të aktivizohet garanca bankare për seriozitet të ofertës dhe i njëjti nuk do të mund të marrë pjesë në të gjithë ankandet e ardhshme për parcelën ndërtimore që është lëndë.
15. Në qoftë se, ofertuesi më i volitshëm i paguan mjetet, në pajtim me çmimin e arritur përfundimtar nga ankandi publik në afatin e përcaktuar, ndërsa në bazë të dokumentacionit të dorëzuar nuk mund të lidhë kontratë, mjetet e paguara për tjetërsimin e tokës ndërtimore nuk i kthehen, do të llogaritet se toka ndërtimore nuk është tjetërsuar, nuk do të qaset drejt lidhjes së kontratës për tjetërsim, garanca bankare për seriozitetin e ofertës do të aktivizohet dhe i njëjti nuk do të mund të marrë pjesë në të gjithë ankandet e ardhshme për parcelën ndërtimore që është lëndë.
16. Në afat prej 5 (pesë) ditëve të punës, pas dorëzimit të provës për pagesën e kryer dhe dorëzimit të dokumentacionit të tërsishëm të nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik, Kryetari i Komunës së Kërçovës, në emër të Republikës së Maqedonisë së Veriut, lidh kontratë për tjetërsimin e tokës ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut.
17. Pas lidhjes së kontratës, Komuna e Kërçovës, në afat prej një dite, në mënyrë elektronike e dorëzon kontratën deri te Njësia për çështje financiare për përcaktimin e tatimit në qarkullim të patundshmërive. Blerësi është i obliguar që në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e aktvendimit për përcaktimin e tatimit në qarkullim të patundshmërive, ta paguaj tatimin dhe të dorëzojë provë për pagesën e kryer.
18. Pas dorëzimit të provës për pagesën e kryer të tatimit në qarkullim të patundshmërive, blerësi në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, kontratën në mënyrë elektronike e dorëzon në noter për shkak të kryerjes së solemnizimit. Blerësi është i obliguar që solemnizimin ta kryej në afat prej 30 (tridhjetë) ditëve, llogaritet nga dorëzimi i kontratës deri te noteri kompetent.
19. Mospërmbushja e obligimeve nga pikat 17 dhe 18 të kësaj shpallje, me fajin e blerësit, paraqet kusht për anulimin e njëanshëm të kontratës, me çka 80% nga shuma e përgjithshme e tjetërsimit, nuk i kthehen blerësit.
20. Me kontratën blerësi detyrohet që në afat prej 9 muajve për parcelat ndërtimore me sipërfaqe deri më 5000 m<sup>2</sup>, përkatësisht në afat prej 12 muajve për parcelat ndërtimore me sipërfaqe mbi 5000 m<sup>2</sup>, nga kryerja e solemnizimit të kontratës, të sigurojë leje për ndërtim të objekteve të parapara, në pajtim me planin urbanistik, sipas të cilit toka është tjetërsuar, nëse lëndë e kontratës është tokë ndërtimore e rregulluar, dhe t'i ndërtojë objektet, në pajtim me planin urbanistik, sipas së cilit është tjetërsuar ajo tokë, në afat në pajtim me dispozitat e Ligjit për ndërtim, ndërsa në pajtim me kategorizimin e ndërtimit.
21. Në qoftë se, blerësi nuk nxjerrë leje për ndërtim në afatin e paraparë, përkatësisht, në qoftë se, objektet nuk ndërtohen në afatin e përcaktuar me fajin e blerësit, i njëjti do të detyrohet të paguaj dënim të kontraktuar, në lartësi prej 1,5% nga çmimi i përgjithshëm i arritur në ankandin publik të tokës që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e parë nga skadimi i afatit, përkatësisht 3% nga çmimi i përgjithshëm i arritur në ankandin publik të tokës që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e dytë nga skadimi i afatit, përkatësisht 4,5% nga shuma e përgjithshme e arritur në ankandin publik të tokës që është lëndë, për çdo muaj të kaluar në vitin e tretë dhe çdo vit pasues nga skadimi i afatit.
22. Mospërmbushja e obligimeve nga neni 75, paragrafi (1), pika 7 nga Ligji për tokën ndërtimore, gjegjësisht pas rënies së blerësit në vonesë me mospërmbushjen e obligimit tre muaj të njëpasnjëshëm, paraqet bazë që tjetërsuesi pas tre thirrjeve mujore të njëpasnjëshme për ekzekutim, si debitor me deklaratë për

- mospërbushjen e obligimeve nga kontrata të kërkoj vërtetim për ekzekutim të kontratës, gjegjësisht të kërkoj pagesë të dënimit të kontraktuar që paraqet dhe bazë për anulimin e njëanshëm të kontratës, me çka 80% nga shuma e përgjithshme e tjetërsimit nuk i kthehen blerësit, me çka tatimi në qarkullim në rast të anulimit të kontratës dhe shpenzimet noteriale janë barrë e blerësit.
23. Anulimi i kontratës për shkak të mospërbushjes së obligimeve të parapara në të njëjtën, nga ana e blerësit, bëhet me deklaratë të njëanshme të vullnetit të tjetërsuesit, deklaruar nga ana e komunës, përmes Avokatit të Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.
  24. Ofertuesi më i volitshëm obligohet që ta paguaj tatimin në qarkullim, që do të dalë si obligim pas lidhjes së kontratës për tjetërsimin e tokës ndërtimore, shpenzimet noteriale dhe futjen në evidencë të patundshmërive në Agjencinë për kadastër të patundshmërive të Republikës së Maqedonisë së Veriut.
  25. Në çmimin e tokës ndërtimore nuk është përfshirë kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore.
  26. Toka ndërtimore pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut, që është lëndë e shpalljes, deri në përbushjen e obligimeve nga kontrata, nuk mund të jetë pjesë e masës së falimentimit.
  27. Ofertuesi më i volitshëm obligohet të ndërtojë së paku 30% nga sipërfaqja e përgjithshme e zhvilluar për ndërtim, e paraparë me planin urbanistik për parcelën ndërtimore.
  28. Pronari i tokës ndërtimore, të fituar në procedurën për tjetërsimin me anë të ankandit publik, nuk guxon të njejtën t'ua bartë personave të tretë, përpara përbushjes së detyrimeve të kontratës për tjetërsimin e të njejtës. Ndalimi për bartjen në personat e tretë, regjistrohet në regjistrin publik për regjistrimin e të drejtave për patundshmëritë. Me përjashtim, nëse pronari i tokës ndërtimore është person juridik i jashtëm, tokën ndërtimore të fituar në procedurën për tjetërsimin përmes ankandit publik, mund ta bartë në pronësi të personit juridik të brendshëm, ku personi juridik i jashtëm duhet të jetë pronar i vetëm deri në momentin e përbushjes së obligimeve nga kontrata për tjetërsimin e tokës ndërtimore përmes ankandit publik.
  29. Pjesëmarrësit e pakënaqur në ankandin publik, mund të dorëzojnë kundërshtim deri te Komisioni, në afat prej 3 ditëve nga dita e mbajtjes së ankandit publik elektronik. Kundërshtimit parashtrohet në formë të shkruar deri te Komisioni, e cila është e obliguar që të vendosë në afat prej pesë ditëve të punës, nga dita e pranimit të të njëjtit me Aktvendim.
  30. Kundër Aktvendimit të sjellur nga ana e komisionit, me të cilin vendoset pas kundërshtimit të parashtruar, pala ka të drejtë të dorëzojë ankesë, në afat prej 15 ditëve, nga dita e pranimit të Aktvendimit, deri te Komisioni shtetëror për vendosje në procedurë administrative dhe procedurë nga marrëdhënia e punës në shkallë të dytë.

Kjo shpallje do të publikohet dhe në WEB faqen e Komunës së Kërçovës [www.kicevo.gov.mk](http://www.kicevo.gov.mk)

**KOMUNA E KËRÇOVËS**  
Komisioni për zbatimin e procedurave për ankand publik të  
tokës ndërtimore të pa ndërtuar në rajonin e Komunës së Kërçovës