

## SHPLLJE nr. 01

## për tjetërsimin e tokës ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut

## nëpërmjet ankandit publik elektronik

## LËNDA E ANKANDIT PUBLIK ELEKTRONIK

Lëndë e ankandit publik elektronik është toka e pandërtuar ndërtimore, pronë e Republikës së Maqedonisë së Veriut, e paraparë me **PUJVB për ndërtimin e kompleksit të v. q Baç dhe Bogovinë, KK Bellanoc dhe KK Runicë, Komuna e Likovës, miratuar me vendim të Këshillit të Komunës së Likovës nr. 08-1149/9 të datës 27.12.2021 për ndërtimin e objekteve me qëllim E2 – suprastrukturë komunale - pikë karburanti, për PN 1.1 dhe B5 - kompleks hotelierik, për PN 1.2**, në përputhje me pasqyrën tabelore në të cilën jepen të dhënat për parcelat ndërtimore, për parcelat kadastrale që mbulohen nga parcelat ndërtimore, sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore, sipërfaqja e ndërtimit, përqindja e ndërtimit, koeficienti i shfrytëzimit, lartësia në kornizë dhe katet, çmimi fillestar për m<sup>2</sup>, çmimi fillestar total dhe garancia bankare për seriozitetin e ofertës.

- E2 – suprastrukturë komunale - pikë karburanti – pasqyra tabelore rendi 1, PN 1.1**
- B5 - kompleks hotelierik, pasqyra tabelore rendi 2, PN 1.2**

Numri i parcelës ndërtimore	Numri i parcelës kadastrale	Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (m <sup>2</sup> )	Sipërfaqja për ndërtim dhe sipërfaqja e përgjithshme e ndërtuar (m <sup>2</sup> )	Përqindja e ndërtimit	Koeficienti i shfrytëzimit	Lartësia në kornizë dhe katet	Klasat kompatible të qëllimeve	Çmimi fillestar për m <sup>2</sup> (denarë)	Çmimi i përgjithshëm fillestar (denarë)	Garancia bankare për seriozitet të ofertës (denarë)
PN 1.1	Pjesë nga PK 1026/1, KK Bellanoc Pjesë nga PK 213/1, KK Runicë	3323	1659,72 m <sup>2</sup> 1659,72 m <sup>2</sup>	50 %	0,5	8 m P/P+1	/	130 denarë	431.990,00 denarë	500.000,00 denarë
PN 1.2	PK 1024/1, PK 1025/1 dhe pjesë nga PK 1026/1, KK Bellanoc PK 212 dhe pjesë nga PK 213/1, KK Runicë	14.991 m <sup>2</sup>	4.498, 25 m <sup>2</sup> 11245,63 m <sup>2</sup>	30 %	0,75	11,50 m P+2+Pk	B1 – deri 40% B2 – deri 40% B3 – deri 40% B4 – deri 40% V2 – deri 40% V3 – deri 40%	118 denarë	1.768.398,00 denarë	2.000.000,00 denarë

- Hapi minimal për ankand për tokë ndërtimore me qëllim B5 – kompleks hotelierik, është 13,00 denarë.
- Hapi minimal për ankand për tokë ndërtimore me qëllim B5 – kompleks hotelierik, është 12,00 denarë.

## E DREJTA PËR PJESËMARRJE

Të drejtën e pjesëmarrjes në ankand publik kanë:

- Persona fizikë: shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut, shtetas të shteteve anëtare të Bashkimit Evropian dhe të OECD-së, si dhe shtetas të shteteve që nuk janë anëtare të Bashkimit Evropian dhe të OECD-së dhe në kushte reciprociteti mund të fitojnë të drejtën e pronësisë së tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.
- Persona juridikë: person juridik vendor, person juridik në pronësi të përzier, person juridik i themeluar nga person fizik dhe juridik i huaj, i regjistruar në Regjistrin qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut, persona juridikë të huaj rezidentë në shtetet anëtare të Bashkimit Evropian dhe OECD, si dhe persona juridikë të huaj rezidentë në shtetet që nuk janë anëtare të Bashkimit Evropian dhe të OECD-së dhe të cilët në kushte reciprociteti mund të fitojnë të drejtën e pronësisë së tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

## KUSHTET PËR PJESËMARRJE NË ANKANDIN PUBLIK ELEKTRONIK

Personat e interesuar fizikë dhe juridikë dorëzojnë fletëparaqitje për pjesëmarrje në ankandin publik në mënyrë elektronike, përmes sistemit informativ të vendosur në ueb faqen [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk), ndërsa dokumentacioni i nevojshëm dorëzohet në kopje të skanuar (në PDF), në mënyrë të cilën tregohet se cilët truall i referohet vetë fletëparaqitja dhe cilat dokumente janë pjesë përbërëse e fletëparaqitjes, të plotësuar me dëshmitë e mëposhtme (**bashkëngjitur në origjinal ose fotokopje të noterizuara**):

- Fletëparaqitje nga parashtruesi, e cila përmban informacione për parashtruesin e fletëparaqitjes, të dhëna për truallin të cilin i referohet fletëparaqitja dhe cilin dokumentacion dorëzohet si bashkëngjitur.
- Garanci bankare për seriozitetin e ofertës për çdo parcelë ndërtimore përcaktohet sipas **pasqyrës tabelore** të dhënë në këtë shpallje me afat vlefshmërie deri **10.06.2023**, me të cilën ofertuesi do të garantojë se nëse merr statusin e ofertuesit më të favorshëm do të paguajë çmimin përfundimtar për tjetërsimin e tokës ndërtimore në ankand publik elektronik brenda 15 ditëve nga dita e marrjes së njoftimit me shkrim për përgjdhjen e ofertuesit më të favorshëm. Parashtruesi i fletëparaqitjes është i detyruar të dorëzojë deri te komisioni garancinë origjinale bankare brenda afatit të caktuar për parashtrimin e fletëparaqitjes. Me kërkesë të komunës së Likovës, pjesëmarrësi në ankandin publik është i obliguar që të vazhdojë vlefshmërinë e garancisë bankare për aq kohë sa është e nevojshme për përfundim ligjor të procedurës.
- Për personat juridikë vërtetimi i regjistrimit të personit juridik nga regjistri përkatës (jo më i vjetër se 6 muaj).
- Për personat fizikë, kopje e letërnjoftimit të vlefshëm.
- Prokura e rregulluar për të autorizuarin që përfaqëson pjesëmarrësin në ankand publik, pra vërtetim për cilësinë e personit përgjegjës të autorizuar për personin juridik.
- Deklaratë me të cilën parashtruesi pranon kushtet e parashikuara në shpallje.
- Adresën e e-mail të parashtruesit të fletëparaqitjes, përmes së cilës do të kryhet procedura e regjistrimit për pjesëmarrje në ankand publik elektronik, përkatësisht do të dërgohet emri i përdoruesit dhe fjalëkalimi në faqen e internetit ku do të zhvillohet ankand publik elektronik (për parashtruesit e fletëparaqitjes të cilët paraqesin adresë të pasaktë të e-mail-it, Komuna e Likovës nuk ka për obligim ta marrë dhe të bëjë korrigjime në të).

**Fletëparaqitjet të cilat nuk janë të kompletuara me këto dëshmi nuk do të marrin pjesë në ankand publik elektronik, për të cilin do të njoftohen në mënyrë elektronike parashtruesit e fletëparaqitjeve të pakompletuara.**

Komisioni, pas përfundimit të afatit për dorëzimin e fletëparaqitjeve, përcakton nëse fletëparaqitjet janë plotësuar dhe dorëzuar në përputhje me kushtet e shpalljes. Komisioni njofton parashtruesit e fletëparaqitjeve për plotësinë e fletëparaqitjeve në mënyrë elektronike, brenda 24 orëve pas përfundimit të afatit për dorëzimin e tyre, si dhe pajis parashtruesit e fletëparaqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacionin e plotë me emrin e përdoruesit dhe fjalëkalimin për të marrë pjesë në ankandin publik, si dhe parashtruesit e fletëparaqitjeve që kanë parashtruar dokumentacion të plotë njoftohen me arsyetimin se nuk do të marrin pjesë në ankandin publik.

Parashtruesit e fletëparaqitjeve duhet të kenë një certifikatë dixhitale elektronike (nënshkrim) për të mundësuar paraqitjen e fletëparaqitjes për pjesëmarrje në ankandin publik dhe pjesëmarrjen në të.

## ÇMIMI FILLESTAR

Çmimi fillestar i ankandit publik elektronik për parcelën ndërtimore të theksuar në **pasqyrën tabelore për PN 1.1** është **130,00 denarë për metër katror**.

Çmimi fillestar i ankandit publik elektronik për parcelën ndërtimore të theksuar në **pasqyrën tabelore për PN 1.2** është **118,00 denarë për metër katror**.

## GARANCI BANKARE

Garancia bankare për seriozitetin e ofertës për çdo parcelë ndërtimore përcaktohet sipas **pasqyrës tabelore** të dhënë në këtë shpallje.

## AFATET

Fletëparaqitjet për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik sipas **pasqyrës tabelore nr. 1** mund të dorëzohen deri më **27.02.2023** në mënyrë elektronike në faqen e mëposhtme [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk).

Ankand publik do të mbahet në mënyrë elektronike në ueb faqen e mëposhtme [www.gradezno-zemijste.mk](http://www.gradezno-zemijste.mk).

Ankand publik për **PN 1.1** do të fillojë më **01.03.2023**, në **orën 12:00** dhe do të zgjasë 15 minuta.

Ankand publik për **PN 1.2** do të fillojë më **01.03.2023**, në **orën 13:00** dhe do të zgjasë 15 minuta.

## PROCEDURA

- Komisioni njofton parashtruesit e fletëparaqitjeve për plotësinë e fletëparaqitjeve në mënyrë elektronike brenda 24 orëve pas skadimit të afatit për dorëzimin e të njëjtave, ndërsa parashtruesit e fletëparaqitjeve të cilët kanë dorëzuar dokumentacionin e plotë i pajis me emrin e përdoruesit dhe kodin për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, dhe parashtruesit e fletëparaqitjeve që nuk kanë dorëzuar dokumentacionin e plotë njoftohen me arsyetimin se nuk do të marrin pjesë në ankandin publik.

- Në ditën e mbajtjes së ankandit publik elektronik, pjesëmarrësit hyjnë në faqen e internetit me emrin e përdoruesit dhe fjalëkalimin që kanë marrë në adresën e postës elektronike, të dorëzuar krahas fletëparaqitjes për pjesëmarrje në ankandin publik.

- Ankand publik elektronik mund të fillojë me të paktën një pjesëmarrës në ankandin publik për çdo parcelë ndërtimore veç e veç, i cili plotëson kushtet e dhëna në shpallje dhe ofron çmimin fillestar.

- Ankand publik elektronik monitorohet nga Komisioni i themeluar nga Kryetari i Komunës së Likovës.

- Ankand publik elektronik fillon me shpalljen e çmimit fillestar të tokës për metër katror dhe zhvillohet me ofertë nga pjesëmarrësit.

- Licitacioni për parcelën ndërtimore nga pasqyra tabelore 1 bëhet "hap pas hapi" me rritje të vlerës me çdo "hap" jo më pak se 13,00 denarë për PN 1.1 dhe 12 denarë për PN 1.2.

- Ankand publik elektronik konsiderohet i përfunduar në momentin e skadimit të kohës së përcaktuar në këtë shpallje, ndërsa nëse pjesëmarrësit kanë bërë ofertë brenda dy minutave të fundit, afati për përfundimin e

ankandit publik zgjatet edhe për dy minuta. Ankand publik vazhdon pafundësisht për aq kohë sa ka një ofertë të re në një interval kohor prej dy minutash.

- Pjesëmarrësi i ankandit publik që ka ofruar çmimin më të lartë fiton statusin e ofertuesit më të favorshëm.

- Pas përfundimit të ankandit publik, Komisioni përgatit procesverbalin e ankandit publik të zhvilluar dhe ia dërgon atë në mënyrë elektronike të gjithë pjesëmarrësve në ankandin publik.

- Komisioni, pas përfundimit të procedurës së ankandit publik, është i obliguar që në afat prej tri ditësh pune të paraqesë kërkesë për mendim në Avokatin e Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut lidhur me draft tekstin e kontratës për tjetërsimin e tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

- Avokati i Shtetit i Republikës së Maqedonisë së Veriut është i obliguar që në afat prej 30 ditësh nga pranimi i kërkesës për mendim të paraqesë mendim lidhur me draft tekstin e kontratës për tjetërsimin e tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Nëse Avokati i Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut në afat prej 30 ditësh nuk ka dorëzuar mendim, ai do të konsiderohet pozitiv.

- Komisioni, pas marrjes së mendimit pozitiv nga Avokati i Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut, në afat prej tri ditësh pune do t'i dërgojë njoftim për përgjdhjen e ofertuesit më të favorshëm ofertuesit më të favorshëm.

- Ofertuesi më i favorshëm brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit për përgjdhjen e ofertuesit më të favorshëm është i detyruar të paguajë mjetet dhe t'i paraqesë Komisionit vërtetimin e pagesës së bërë në përputhje me çmimin përfundimtar të arritur nga ankand dhe kostot e procedurës në vlerë prej 10% të vlerës së garancisë bankare për seriozitetin e ofertës, por jo më shumë se **15.000,00** denarë, si dhe gjithë dokumentacionin e nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik (origjinal ose kopje e vërtetuar në noter).

- Nëse ofertuesi më i favorshëm nuk i paguan mjetet brenda afatit të caktuar, do të aktivizohet garancia bankare për seriozitetin e ofertës dhe nuk do të lidhet asnjë kontratë dhe nuk do të mund të marrë pjesë në asnjë ankand të ardhshëm për parcelën ndërtimore në fjalë.

- Nëse ofertuesi më i favorshëm i paguan mjetet në përputhje me çmimin përfundimtar të arritur nga ankand publik brenda afatit të caktuar dhe në bazë të dokumentacionit të dorëzuar nuk mund të lidhet marrëveshje, mjetet e paguara për tjetërsimin e tokës ndërtimore nuk do t'i kthehet atij, aktivizohet garancia bankare për seriozitetin e ofertës dhe nuk do të lidhet asnjë kontratë.

- Kryetari i Komunës së Likovës në emër të Republikës së Maqedonisë së Veriut, në afat prej pesë ditësh pune pas dorëzimit të dëshmisë së pagesës dhe dorëzimit të gjithë dokumentacionit të nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik, lidh marrëveshje për tjetërsimin e tokës ndërtimore. Në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut në formë elektronike përmes sistemit informativ.

- Komuna e Likovës, pas lidhjes së kontratës, në afat prej një dite e dorëzon kontratën në mënyrë elektronike në Departamentin për tatime, tarifa dhe kompensime për caktimin e tatimit të shites së patundshmërive. Blerësi është i obliguar që në afat prej 15 ditëve pas marrjes së vendimit për përcaktimin e tatimit mbi shitjen e patundshmërive për të paguar tatimin dhe për të paraqitur vërtetimin e pagesës së kryer.

- Pas dorëzimit të vërtetimit të pagesës së tatimit në shihtë të pronës së patundshme, blerësi duhet të dorëzojë kontratën në mënyrë elektronike te noteri brenda 30 ditëve për solemnizim. Blerësi është i detyruar të kryejë solemnizimin brenda 30 ditëve nga data e dorëzimit të kontratës tek noteri kompetent.

- Mospërbushja e detyrimeve nga pikat 17 dhe 18 të kësaj shpallje për faj të blerësit përbën bazë për ndërprerje të njëanshme të kontratës, ku 80% e shumës totale të tjetërsimit nuk i kthehet blerësit.

- Në kontratë blerësi merr përsipër dhe detyrohet të marrë miratimin e ndërtimitin e objektit të planifikuar nga organi kompetent brenda nëntë muajve nga solemnizimi i kontratës, ku lëndë e kontratës është rregullimi i tokës ndërtimore në përputhje me nenin 94 paragrafi (1) të Ligjit për tokën ndërtimore, me sipërfaqe deri në 5.000 m<sup>2</sup>, përkatësisht në afat prej 12 muajsh nga lidhja e kontratës, ku lëndë e kontratës është toka ndërtimore në pajtim me nenin 94 paragrafi (1) i Ligjit për tokë ndërtimore mbi 5.000 m<sup>2</sup> dhe është i obliguar që tokën ta ndërtojë në pajtim me planin urbanistik sipas të cilin është tjetërsuar.

Blerësi është i obliguar që objekti ta ndërtojë brenda afatit në përputhje me dispozitat e Ligjit për ndërtim, dhe në përputhje me kategorizimin e ndërtimeve.

- Në rast të mospërbushjes së detyrimeve, pra nëse objektet nuk ndërtohen brenda afatit të caktuar për faj të blerësit, i njëjti do të ketë detyrimin të paguajë një gjobë kontraktuale në masën 1.5% të çmimit total të arritur të ankandit publik të tokës në fjalë për çdo muaj të kaluar në vitin e parë nga skadimi i afatit, pra 3% e çmimit total të arritur të ankandit publik të tokës në fjalë për çdo muaj të kaluar në vitin e dytë nga skadimi i afatit, pra 4,5% e çmimit total të arritur të ankandit publik të tokës në fjalë për çdo muaj të kaluar në vitin e tretë dhe çdo vit pasardhës nga mbarimi i afatit dhe t'i dorëzojë komunës një konfirmim për pagesën e gjobës kontraktuale. Mospërbushja e detyrimeve, pra pasi blerësi është në vonesë me përbushjen e detyrimit për tre muaj radhazi, përbën bazën për tjetërsuesin, pas tre thirrjeve mujore të njëpasnjëshme për ekzekutim, si kreditor me deklaratë për mospërbushje të detyrimeve të kontratës për të kërkuar konfirmimin e zbatueshmërisë së kontratës, gjegjësisht të kërkojë pagesë të gjobës kontraktuale, e cila është edhe bazë për ndërprerje të njëanshme të kontratës, ku 80% e shumës totale për tjetërsimin nuk i kthehet blerësit.

Ofertuesi më i favorshëm merr përsipër të paguajë tatimin e shites që do të lindë si detyrim pas lidhjes së kontratës për tjetërsimin e tokës ndërtimore.

- Përqindja minimale që duhet të ndërtohet nga sipërfaqja totale e ndërtesës e zhvilluar e parashikuar nga plani urbanistik për parcelën ndërtimore në fjalë nuk duhet të jetë më e vogël se 30%.

- Në çmimin e tokës ndërtimore nuk përfshihet kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore.

- Ndërprerja e kontratave për shkak të mospërbushjes së obligimeve në kontratë nga ana e blerësit bëhet me deklaratë të njëanshme të vullnetit të tjetërsuesit të deklaruar nga komuna përmes Avokatit të Shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

- Detyrimi i blerësit për të paguar tatimin mbi shitjen dhe tarifën noteriale në rast të zgjidhjes së kontratës për faj të blerësit.

- Toka ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, e cila është lëndë e shpalljes deri në përbushjen e detyrimeve nga kontrata, nuk mund të jetë pjesë e pasurisë falimentuese.

- Shpenzimet për procedurën noteriale dhe futjen e pasurisë së paluajtshme në evidencën në Agjencisë së kadastrës së patundshmërive i përballon blerësi i tokës ndërtimore.

- Pronari i tokës ndërtimore të fituar në procedurë të tjetërsimit të tjetërsimit me ankand publik nuk mund t'ia kalojë atë palëve të treta para se të përbushë detyrimet e kontratës për tjetërsimin e saj. Ndalimi i kalimit të palëve të treta regjistrohet në librin publik për regjistrimin e të drejtave të patundshmërive.

- Pjesëmarrësit e pakënaqur të ankandit publik mund t'i parashtrorin kundërshtim Komisionit brenda tri ditëve nga mbajtja e ankandit publik elektronik. Pas kundërshtimit me vendim Komisioni është i detyruar të vendosë brenda pesë ditëve nga marrja e tij.

- Kundër vendimit të komisionit, me të cilin merret vendim pas kundërshtimit, pala ka të drejtë ankimi në afat prej 15 ditëve nga dita e marrjes së vendimit deri te Komisioni Shtetëror për vendimmarrje në procedurë administrative dhe procedurë të marrëdhënies së punës në shkallë të dytë.

Kjo shpallje do të publikohet edhe në ueb faqen e Komunës së Likovës [www.komunaelikoves.gov.mk](http://www.komunaelikoves.gov.mk).