ОПШТИНА СТРУГА
KOMUNA E STRUGËS
Бр./Nr. 10-2629/16
26.10. 20 26
СТРУГА STRUGË

ОПШТИНА СТРУГА/KOMUNA E STRUGËS

SH P A LL J E Nr. 01/2026

Për tjetërsimin e tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut në bazë të ankandit publik elektronik në KK Strugë

LËNDË E ANKANDIT PUBLIK ELEKTRONIK

Lëndë e ankandit publik elektronik është tokë e pandërtuar ndërtimore, pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut të paraparë me PDU ndryshime dhe plotësime për pjesë të NJU-2 Strugë 2002-2007, miratuar me Vendim të Këshillit të Komunës së Strugës nr. 07-345/13 të datës 15.03.2002 dhe PDU NJU-2 pjesë të Bllokut 8 përfshirje 3 Strugë 2012-2017, miratuar me Vendim të Këhillit të Komunës së Strugës nr.07-4230/7 të datës 14.11.2014, me qëllim për ndërtim të **A1– Banim në shtëpi banimi**, në pajtim me Pasqyrën tabelare në të cilën janë pasqyruar të dhënat për parcelën ndërtimore, numri i parcelës ndërtimore, numri i parcelës kadastrale, sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore, qëllimi i tokës (klasa themelore), qëllimi i tokës (përshkrimi), sipërfaqja për ndërtim, bruto sipërfaqe e arritur, përqindja e ndërtimit, koeficienti i shfrytëzimit të tokës, lartësia e lejuar maksimale, kati, çmimi fillestar për metër katror, çmimi fillestar i përgjithshëm dhe garancioni bankar për seriozitet të ofertës.

Pasqyra tabelare:

Nr. P.N.	Nr. i P.K	Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore	Qëllimi i tokës (klasa themelore)	Qëllimi i tokës (përshkrim)	Sipërfaqe për ndërtim	Bruto sipërfaqe e zhvilluar	Përqindja e ndërtimit	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës	Lartësia maksimale e lejuar	Kati	Çmimi fillestar i përcaktuar për metër katror	Gjithsej çmimi i përcaktuar	Garancion bankar për seriozitet të ofertës
		M2			M2	M2	%		м		denarë	denarë	denarë
1.07	2832/32 dhe 2832/54	426	A1	A1- Banim në shtëpi banimi	122.10	427.35	28.67	1.00	10.50 m	P+2 +Nk	61,oo	25.986,oo	129.930,oo

2.03	2832/35 dhe 2832/64	407	A1 dhe I B1 qëllim kompatabil	A1 -banim në shtëpi banimi dhe qëllim kompatabil B1- njësi të vogla për veprimtari komerciale dhe afariste	166	665	40	1.63	10.20 м	P+2 +Nk	61,oo për A1 dhe 2300,oo për qëllim kompatabil B1 (në raport 70%:30%	297.985, oo	1.489.925, oo

TË DREJTË PËR PJESËMARRJE

Të drejtë për pjesëmarrje në ankandin publik kanë:

Të gjithë personat të interesuar fizik dhe juridik vendas dhe të huaj të cilët munden të fitojnë të drejtën e pronësisë së tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut në pajtim me ligjin të cilët i plotësojnë kushtet të dhëna në shpallje respekivisht:

1.Persona fizik: shtetas të Republikës së Maqedonisë, shtetas të shteteve anëtare të Unionit Europian dhe të OECD, si dhe shtetas të shteteve të cilët nuk janë anëtare të Unionit Europian dhe të OECD, kurse në bazë të kushteve të reciprocitetit të mund të fitojnë të drejtën e pronësisë së tokës ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

2. Persona juridik:person vendas juridik, person juridik në pronësi meshovite, person juridik të themeluar nga person fizik dhe juridik të huaj të regjistruar në Regjistrin qëndror të RM, persona juridik të huaj rezidentë të shteteve anëtare të Unionit Europian dhe të OECD, kurse të cilët në bazë të kushteve të reciprocitetit 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 të interesuar fizik dhe juridik vendas dhe të huaj parashtrojnë fletëparaqitje për pjesëmarrje në ankandin publik në formë elektronike internet faqen www.gradezno-zemjiste.mk, ku dokumentaci i nevojshëm parashtrohet e skenuar në kopje (PDF.)formë, në të cilën duhet shënuar cilës parcelë ndërtimore i dedikohet fletëparaqitja dhe cilët dokumente janë pjesë përbërëse të fletëparaqitjes, të kompletuar me këto dëshmi **(të parashtrauara në origjinal ose fotokopje të vërtetuara në noter).**

1.Fletëparaqitje nga parashtruesi, në të cilën janë shënuar të dhënat për parashtruesin e fletëpaarqitjes, të dhëna për parcelën ndërtimore për çfarë bëhet fjalë e njëjta dhe çfarë dorëzohet në shtojcë të fletëparaqitjes (cilat dokumente);

2.Garancion bankar për seriozitet të ofertës në sumë prej 500% nga çmimi i përgjithshëm i parcelës ndërtimore të përcaktuar në pajtim me Pasqyrën tabelare në veçanti dhe atë: për **p.n.nr.1.07** dhe atë në shumë prej **129.930,oo denarë** me afat vlefshmërie **deri më 28.02.2027**, për **p.n.nr.2.03** dhe atë në shumë prej **1.489.925,oo denarë** me afat vlefshmërie **deri më 28.02.2027**, me të cilin ofruesi do të garantojë nëse fiton statusin e ofruesit më të suksesshëm do ta paguajë çmimin e arritur përfundimtar për tjetërsimin e tokës ndërtimore në ankandin publik elektronik në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga dita e pranimit të lajmërimit në formë elektronike për ofrues më të suksesshëm;

Garancioni bankar detyrimisht dorëzohet edhe në origjinal në formë të shkruar deri te Komuna e Strugës -Komisioni për zbatimin e procedurës për ankand publik elektronik, në zarv të mbyllur "MOS E HAP" në afatin e përcaktuar për parashtrimin e fletë paraqitjes.

3.Për persona fizik çertifikatë për nënshtetësi (jo më e vjetër se 6 muaj);

4.Për persona juridik dëshmi për regjistrimin e personit juridik nga regjistri përkatës(gjendje rrjedhore jo më e vjetër se një muaj nga dita e paraqitjes);

5.Deklaratë për pranimin e kushteve në shpallje, e nënshkruar me nënshkrim digjital;

6.Autrizim për të autorizuarin që e përfaqëson personin juridik, respektivisht dëshmi për cilësinë person përgjegjës i autorizuar për personin juridik;

7.**E-mail** adresë të parashtruesit të fletëparaqitjes, nëpërmjet së cilës do të kryhet procedurë të regjistrimit për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, respektivisht do tu dorëzohen emër shfrytëzuesi dhe shifër për qasje në internet faqen në të cilën do të zhvillohet ankandi publik elektronik (për parashtruesit e fletëparaqitjeve të cilët do të dorëzojnë e-mail adresë të gabuar, Komuna e Strugës nuk do të ketë obligim të pranojë dhe kryejë korrigjim të së njëjtës) si dhe numër telefoni për kontakt.

Fletëparaqitjet të cilat nuk janë të kompletuara me këto dëshmi nuk do të marrin pjesë në ankandin publik elektronik për çfarë parashtruesit e fletëparaqitjeve të pakompletuara do të njoftohen në formë elektronike.

Parashtruesit e fletëparaqitjeve detyrimisht duhet të posedojnë certifikat digjitale elektronike (nënshkrim) që të mund të parashtrojnë fletëparaqitje për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik dhe të marrin pjesë në të njëjtin.

ÇMIMI FILLESTAR

Çmimi fillestar i ankandit publik elektronik për parcelën ndërtimore **1.07** të shënuar në pasqyrën tabelare kap shumën **61,oo denarë** për metër katror kurse për parcelën ndërtimore **2.03** kap shumën **61,oo denarë për metër katror** për qëllim themelor A1-Banim në shtëpi banimi dhe **2300 den për metër katror** për qëllim kompatabil B1- Njësi të vogla për veprimtari afariste dhe komerciale (në raport 70%: 30%).

GARANCION BANKAR

1.Garancioni bankar për seriozitet të ofertës është përcaktuar në pajtim me Pasqyrën tabelare të dhënë në këtë shpallje dhe kap shumën 500% nga çmimi i përgjithshëm fillestar i përcaktuar në ankandin publik..

2. Garancioni bankar u kthehet parashtruesve të fletëparaqitjes, të cilët nuk kanë arritur ofertë të suksesshme, në afat prej 15 ditë nga dita e mbajtjes së ankandit publik.

3. Garancioni bankar për seriozitet të ofertës në akandin publik ofruesit më të suksesshëm do ti kthehet i zvogëluar për 10% nga vlera e garancionit bankar, të përcaktuar për shpenzime të veçanta të procedurës për tjetërsim në bazë të ankandit publik, në afat prej 15 ditë nga dita e pagesës së shumës së përgjithshme të arritur në ankandin publik për tjetërsimin e tokës ndërtmore dhe dorëzimin e dokumentacionit të tërësishëm për pjesëmarrje në ankandin publik.

AFATET

Fletëparaqitjet për pjesëmarrje në ankand publik elektronik mund të dorëzohen deri më **02.12.2026 (E Mërkurë)** në formë elektronike në internet faqen në vijim **www.gradezno-zemijste.mk** .

Ankandi publik elektronik do të mbahet në mënyrë elektronike në internet faqen në vijim **www.gradezno-zemijste.mk**

Ankandi publik elektronik për P.N. me numër **1.07** do të realizohet në datën **04.12.2026 (E premte)** do të fillojë në **ora 10,00 dhe i njëjti do të zgjasë (15) minuta.**

Ankandi publik elektronik për P.N. me numër **2.03** do të realizohet në datën **04.12.2026 (E premte)** do të fillojë në **ora 13,00 dhe i njëjti do të zgjasë (15) minuta.**

PROCEDURA

1.Komisioni i lajmëron parashtruesit e fletëparaqitjeve për kompletimin e të njëjtëve në formë elektronike, në afat prej 24 orë pas skadimit të fatit të së njëjtëve, ku parashtruesve të fletëparaqitjeve të cilët kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar u dorëzon edhe emër shfrytëzuesi dhe shifër për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, kurse parashtruesve të fletëparaqitjeve të cilët nuk kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar u dorëzon lajmërim me arsyetim se të njëjtët nuk do të marrin pjesë në ankandin publik.

2. Në ditën e mbajtjes së ankandit publik elektronik pjesëmarrësit qasen në internet faqen me emër shfrytëzuesi dhe shifër për pjesëmarrje të cilën e kanë pranuar në e-mail adresën të dorëzuar në shtojcë të fletëparaqitjes për pjesëmarrje në ankandin publik.

3. Pjesëmarrës në ankandin publik janë parashtruesit të fletë paraqitjeve të cilët kanë parashtruar dokumenatcion të kompletuar dhe kanë pranuar emër shfrytëzuesi dhe fjalëkalim për pjesëmarrje në ankandin publik. Ankandi publik elektronik do të mbahet në se në bazë të shpalljes ka aplikuar edhe një pjesëmarrës i cili i plotëson kushtet të dhëna në shpallje dhe e ofron çmimin fillestar.

4. Ankandin publik elektronik e ndjek Komisioni për zbatimin e procedurave, i formuar nga Kryetari i Komunës së Strugës.

5. Ankandi publik elektronik mund të fillojë me shpalljen e çmimit fillestar të tokës për metër katror, kurse realizohet në bazë të ofertës nga ana e pjesëmarrësve.

6. Ankandi kryhet në bazë të "hapit" me rritjen e vlerës me secilin hap, i cili kap shumën jo më pak se 10% nga çmimi fillestar minimal, respektivisht vlera në secilin "Hap" kap shumën **200,oo denarë për metër katror për PN.nr.1.07** dhe "hapi" **kap shumën 900 denarë për metër katror për PN.nr.2.03** të përcaktuara në pasqyrën tabelare.

7.Ankandi publik elektronik llogaritet i përfunduar në momentin e skadimit të kohës së përcaktuar në këtë shpallje, nëse në skadimin e dy minutave të fundit nga koha e përcaktuar për kohëgjatje të ankandit publik, nga ana e pjesëmarrësve jepet ofertë, afati i fundit për përfundimin e ankandit publik vazhdohet edhe për dy

minuta,kurse do të përfundojë kur në periudhë prej dy minutave vijuese nuk ka ofertë tjetër të dhënë. Ankandi publik mund të zgjasë derisa në intervalin kohor prej dy minutave ka ofertë të re.

8. Për ofrues më të suksesshëm për metër katror llogaritet pjesëmarrësi në ankandin publik i cili ka ofruar çmim më të lartë për metër katror, i cili paraqet çmim më të lartë për tjetërsimin e tokës ndërtimore.

9.Komisioni pas përfundimit të ankandit publik përgatitë procesverbal për ankandin publik të realizuar dhe në formë elektronike e dorëzon deri tek të gjithë pjesëmarrësit e ankandit publik.

10. Për rrejedhën e ankandit elektronik pjesëmarrësit kanë të drejtë të deklarojnë kundërshtim në afat prej 3 ditë nga realizimi i ankandit publik elektronik.Kundërshtimi parashtrohet në formë të shkruar deri te Komisioni i cili vendos në bazë të kundërshtimit me aktvendim. Në bazë të kundërshtimit me aktvendim Komisioni është i obliguar të vendos në afat prej 5 ditë nga dita e pranimit të të njëjtit.

Kundër aktvendimit miratuar nga ana e Komisionit, me të cilin vendoset në bazë të kundërshtimit të parashtruar, pala ka të drejtë të ankesës në afat prej 15 ditë nga dita e pranimit të aktvendimit deri te Komisioni shtetëror për vendosje në procedurë administrative dhe procedurë të marrëdhënies së punës në shkallë të dytë.

Procedura për ankand publik përfundon pas skadimit të afatit prej tre ditë nga dita e mbajtjes së anakndit publik, nëse nuk është parashtruar kundërshtim.

Procedura për ankand publik përfundon pas miratimit të aktvendimit nga ana e Komisionit për zbatimin e procedurës për ankand publik nëse kundër aktvendimit nuk është parashtruar ankesë, procedura për ankand publik llogaritet e përfunduar pas plotfuqishmërisë së aktvendimit.

11..Pas përfundimit të procedurës për ankand publik, Komisioni është i obliguar në afat prej tre ditë pune të dorëzojë kërkesë për mendim deri te Avokatura e Shtetit e Republikës së Maqedonisë së Veriut në lidhje me propozim – tekstin e kontratës për tjetërsim të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

12.Avokatura e Shtetit e Republikës së Maqedonisë së Veriut është e obliguar të dorëzojë mendim në lidhje me propozim –tekstin e kontratës për tjetërsim të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë në afat prej 30 (tridhjetë) ditë nga marrja e kërkesës për mendim. Nëse në afat prej 30 (tridhjetë) ditë Avokatura e Shtetit e Republikës së Maqedonisë së Veriut nuk dorëzon mendim, llogaritet për pozitiv.

13.Pas marrjes së mendim pozitiv nga Avokatura e Shtetit e Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni në afat prej tre ditë pune deri te ofruesi më i suksesshëm dorëzon lajmërim për zgjedhje të ofruesit më të suksesshëm.

14.Ofruesi më i përshtatshëm është i obliguar në afat prej 15 ditë nga marrja e lajmërimit për zgjedhje të ofruesit më të suksesshëm është i obliguar ti paguajë mjetet dhe në formë elektronike deri te Komisioni të dorëzojë dëshmi për pagesën e kryer në pajtim me çmimin përfundimtar të arritur nga ankandi dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 10% nga vlera e garancionit bankar për seriozitet të ofertës dhe dorëzimin e tërë dokumentacionit të nevojshëm për pjesëmarrje në ankandin publik(në origjinal ose kopje të vërtetuar në noter).

Nëse ofruesi më i përshtatshëm nuk i paguan mjetet në afatin e përcaktuar, do të llogaritet se toka ndërtimore nuk është tjetërsuar, nuk do të bëhet lidhja e kontratës për tjetërsim dhe garancioni bankar për seriozitet të ofertës aktivizohet, dhe i njëjti nuk do të mundet të merr pjesë në secilin ankand të ardhshëm publik për parcelën e lartpërmendur ndërtimore.

15.Nëse ofruesi më i përshtatshëm i paguan mjetet, kurse nuk e ka dorëzuar dokumentacionin e nevojshëm për pjesëmarrje në ankand publik, respektivisht dorëzon dokumentacion në bazë të së cilit nuk mund të lidhet kontratë, mjetet e paguara për tjetërsim të tokës ndërtimore ofruesit më të suksesshëm nuk do ti kthehen, garancioni bankar për seriozitet të ofertës aktivizohet dhe nuk do të lidhet kontratë.

16.Në afat prej 5(pesë) ditë pune pas dorëzimit të dëshmisë për pagesë të kryer dhe dorëzimin e dokumentacionit të tërësishëm i nevojshëm për pjesëmarrje në ankand, Kryetari i Komunës së Strugës në emër të Republikës së Maqedonisë së Veriut lidhë Kontratë me ofruesin më të përshtatshëm për tjetërsimin e tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

17.Pas lidhjes së kontratës Komuna e Strugës në afat prej një ditë, në formë elektronike e dorëzon kontratën deri te Sektori për çështje financiare – Njësia për administrim dhe pagesë të të hyrave lokale përcaktimin e tatimit të qarkullimit të patundshmërisë. Blerësi është i obliguar në afat prej 15(pesëmbëdhjetë) ditë nga marrja e aktvendimit për përcaktimin e tatimit të qarkullimit të patundshmërive ta paguajë tatimin dhe të dorëzojë dëshmi për pagesë të kryer.

18.Pas dorëzimit të dëshmisë për pagesë të kryer të tatimit të qarkullimit të patundshmërive, ofruesi më i suksesshëm (blerësi) obligohet kontratën në formë elektronike në afat prej **15(pesëmbëdhjetë) ditë** ta dorëzojë tek noteri për solemnizim. Blerësi është i obliguar solemnizimin ta kryejë në afat prej **30(tridhjetë) ditë** nga dorëzimi i kontratës tek noteri kompetent.

19.Me kontratën Ofruesi më i përshtatshëm (blerësi) obligohet të sigurojë lejë për ndërtim të objektit të paraparë në pajtim me planin urbanistik në bazë të së cilit është tjetërsuar toka në afat prej **9(nëntë) muaj** nga solemnizimi i kryer i kontratës dhe është i obliguar objektin ta ndërtojë në pajtim me planin urbanistik në bazë të së cilit është tjetërsuar toka në afat prej **10 vite** nga plotfuqishmëria e lejës së marë për ndërtim, në pajtim me lejën e marë për ndërtim. Në të kundërtën, nëse blerësi nuk siguron lejë për ndërtim në afatin e përcaktuar,për shkak të fajit të blerësit, i njëjti do të ketë për obligim të paguajë dënim kontraktues në lartësi prej 1,5% nga gjithsej çmimi i arritur në ankandin publik për tokën e lartëpërmendur për çdo muaj të kaluar në vitin e parë nga skadimi i afatit, respektivisht 3% nga gjithsej çmimi i arritur në ankandin publik për tokën e lartpërmendur për çdo muaj të kaluar në vitin e dytë nga skadimi i afatit, respektivisht 4,5% nga gjithsej çmimi i arritur në ankandin publik për tokën e lartpërmendur për çdo muaj të kaluar në vitin e tretë nga skadimi i afatit dhe çdo vit vijues nga skadimi i afatit.Mos plotësimi i këtyre obligimeve, respektivisht për shkak të fajit të blerësit në vonesë për plotësim të këtyre obligimeve tre muaj me radhë, paraqet bazë tjetërsuesi, pas tre thirrjeve mujore për përmbarim, si kreditor me deklaratë për mosplotësim të obligimeve të kërkojë vërtetim për përmbarim të kontratës, respektivisht të kërkojë pagesë të dënimit kontraktues që paraqet edhe bazë për shkëputje të njëanshme të kontratës, ku 80% e shumës së përgjithshme nga tjetërsimi nuk i kthehen blerësit. Shkëputja e kontratës për shkak të mosplotësimit të obligimeve nga ana e blerësit kryhet me deklaratë të njëanshme me vullnet të tjetërsuesit deklauar nga ana e Komunës së Strugës nëpërmjet Avokaturës shtetërore të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

20. Mosplotësimi i obligimeve të kontratës me faj të blerësit paraqet bazë për shkëputje të njëanshme të kontratës ku 80% e shumës së përgjithshme nga tjetërsimi nuk i kthehen blerësit. Shkëputja e kontratës për shkak të të mosplotësimit të obligimeve të kontratës nga ana e blerësit kryhet me deklaratë të njëanshme me vullnetë të tjetërsuesit deklaruar nga ana e Komunës së Strugës nëpërmjet Avokaturës shtetërore të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

21.Me Kontratën ofruesi më i suksesshëm (blerësi) obligohet ta respektojë përqindjen minimale e cila duhet të ndërtohet nga bruto sipërfaqja e zhvilluar për ndërtim të paraparë me planin urbanistik për parcelën ndërtimore, e cila nuk guxon të jetë më pak se 30%.

22. Ofruesi më i përshtatshëm (blerësi) obligohet ta paguajë tatimin e qarkullimit që do të dalë si obligim pas lidhjes së kontratës për tjetërsim të tokës ndërtimore.

23. Në çmimin e tokës ndërtimore nuk është përfshirë dhe kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore.

24. Shpenzimet për solemnizimin e kontratës tek noteri kompetent dheshpenzimet për regjistrimin në në librat publik për të drejtat e patundshmërive që zhvillohen në Agjencinë për kadastër të patundshmërive bien në barrë të blerësit të tokës ndërtimore.

25.Pronari i tokës ndërtimore fituar në procedurë për tjetërsimin në bazë të ankandit publik nuk mund të njëjtën tia përcjellë personave të tretë, para plotësimit të obligimeve të kontratës për tjetërsim të së njëjtës. Ndalesa për përcjellje personave të tretë shënohet në librin publik për regjistrim të së drejtave të patundshmërive.

26. Toka ndërtimore pronësi e Republikës së Maqeonisë së Veriut, e cila është lëndë e shpalljes deri në plotësimin e obligimeve të kontratës nuk mund të jetë pjesë e masës së falimentimit.

27. Shpenzime të veçanta në procedurë për tjetërsim të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut në bazë të ankandit publik janë:

- shpenzime për sigurimin e dëshmive për tokë ndërtimore lëndë e ankandit publik,

- shpenzime për publikimin në mediume dhe shtypin publik,

- shpenzime për shqyrtim në vend ngjarje dhe përcaktimin e gjendjes faktike dhe për vënie në zotrim të tokës ndërtimore.

Lartësia e shpenzimeve kap shumën 10% nga vlera e garancionit bankar për seriozitet të ofertës.

Kjo shpallje do të publikohet edhe në WEB faqen e Komunës së Strugës:www.struga.gov.mk

KOMUNA E STRUGËS

Komisioni për zbatimin e procedurave për

ankand publik

Resul Hani- Kryetar

Република Северна Македонија • Република Македонија Градоначалник на општина Струга • Republika e Maqedonisë së Veriut • Kryetari i Komunës Strugë