



Center for Civil Communications
Центар за граѓански комуникации



НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ



Kingdom of the Netherlands



30 YEARS
DIPLOMATIC RELATIONS
WE SHINE TOGETHER



НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Електронско издание:
**НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ
ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ**

Издавач:
Центар за граѓански комуникации

Лектура:
Татјана Б. Ефтимоска

Графички дизајн:
Релатив

Скопје, септември 2024 година



Kingdom of the Netherlands

Истражувањето е изготвено во рамките на проектот „Заштита од корупција“, со финансиска помош од Амбасадата на Кралството Холандија во Скопје, имплементиран од Центарот за граѓански комуникации, во периодот од 1 ноември 2021 година до 31 октомври 2024 година.



СОДРЖИНА

4 КЛУЧНИ НАОДИ

5 ПРЕПОРАКИ

6 ЦЕЛ НА ИСТРАЖУВАЊЕТО

8 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА БИТОЛА

15 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА КИЧЕВО

19 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА КУМАНОВО

23 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА НЕГОТИНО

25 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА СТРУМИЦА

29 ИСТРАЖУВАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ
НА ПРОДАЖБА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО
ЗЕМЈИШТЕ ВО ОПШТИНА ШТИП



КЛУЧНИ НАОДИ

- » Општините не ги информираат граѓаните за реализираните продажби на државно градежно земјиште. Тие ги објавуваат одлуките за отуѓување на државно градежно земјиште во Службен весник на РСМ. Но, ниту една од мониторираните општини не презема други активности за информирање на граѓаните, односно донесените одлуки за продажба на земјиште и склучените договори со купувачите не ги објавуваат ниту на своите веб-страници. Нетранспарентноста оди дотаму што дел од општините не ги доставија склучените договори ниту преку барање за пристап до информации од јавен карактер. Нетранспарентноста во обелоденувањето на одлуките за продажба на државно градежно земјиште оневозможува информираност на граѓаните и го зголемува ризикот од злоупотреби.
- » Општините ги објавуваат огласите за продажба на државно градежно земјиште во Службен весник, во два дневни весници и на информацискиот систем за градежно земјиште (<https://gradezno-zemjiste.mk/>). Но, мал дел од нив ги објавуваат огласите и на своите веб-страници или во локалните медиуми, како механизам за зголемување на информираноста на локалното население.
- » Истражувањето покажува дека шест од осумте мониторирани општини (Битола, Неготино, Кичево, Куманово, Струмица и Штип), во последните пет години, продале 507.826 м² градежно земјиште кое било сопственост на државата. Намената на градежното земјиште била за семејно домување, за лесна и загадувачка индустрија, стоваришта, складови, хотелски комплекси. Градежното земјиште во сопственост на државата било продадено на 41 правно лице и на 17 физички лица.
- » Ниту една парцела во периодот од 2019 до 2023 година не огласиле, ниту продале општините Тетово и Чаир.
- » Цената за 1 м² државно земјиште во изминатите пет години се движела од 71 до 18.400 денари (од 1,2 до 299 евра). Просечно, во постапките за продажба на државно градежно земјиште учествувале по 4 потенцијални купувачи.
- » Од продажба на градежно земјиште, шесте општини во последните 5 години оствариле приход од 20 милиони евра Повеќе од половина, или земјиште вредно 11 милиони евра, продала Општина Куманово.
- » Општините Струмица, Штип и Куманово од договорни казни наплатиле 16, 3 милиони денари, или 265 илјади евра. Кичево и Неготино немаат наплатено казни, а Општина Битола вели дека казни се наплатуваат тековно, но не дава информација колку пари инкасира од наплатени договорни казни од продажба на државно градежно земјиште.



ПРЕПОРАКИ


- Општините треба да ги објавуваат повиците за продажба на државното градежно земјиште и на своите веб-страници, како и во локалните медиуми. На овој начин ќе се зголеми информираност на локалната јавност, со цел да се овозможи еднаков третман на сите заинтересирани, да се зголеми конкуренцијата, а со тоа и вредноста на продаденото државно земјиште.
- Општините на своите веб-страници треба да ги објавуваат и одлуките за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на државата, како и склучените договори со купувачите на државното земјиште. На овој начин ќе се овозможи поголем увид на граѓаните и навреме ќе може да се укаже на евентуални незаконитости во процесот.
- Зголемувањето на транспарентноста на целиот процес на продажба на државното градежно земјиште ќе придонесе кон зголемување на довербата на граѓаните во процесот и, воопшто, во секторот градежништво, каде што изминатите декади се наталожија сериозни проблеми и овој сектор стана еден од најподложните на корупција.
- Потребно е да се работи врз подобрување на наплатата на договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите.
- Потребно е да се применува правото на еднострано раскинување на договорот во случај кога купувачот на државно земјиште не ги испочитувал условите од склучениот договор.




ЦЕЛ НА ИСТРАЖУВАЊЕТО

Целта на истражувањето е да се анализира постапката за продажба на градежно земјиште. Со Законот за градежно земјиште е предвидено отуѓување на градежното земјиште во сопственост на РСМ преку електронски систем за јавно наддавање. Средствата се уплаќаат на посебна сметка во рамките на трезорската сметка, а приходите се распределуваат во сооднос 20 % за Буџетот на РСМ и 80 % за општините. Сопственикот на градежното земјиште стекнато по пат на јавно наддавање, врз основа на склучениот договор за отуѓување, не смее земјиштето да го пренесе на трети лица пред исполнување на договорните обврски со општината. Предвиден е рок за исполнување на договорот, кој е солемнизиран и претставува извршна исправа. За неисполнување на обврската од договорот за отуѓување на градежно земјиште, предвидени се правни механизми. Во рок од 30 дена, купувачот електронски го доставува договорот кај нотар заради солемнизација. Кога градежното земјиште се отуѓува по пат на јавно наддавање, купувачот е должен да прибави одобрение за градење на предвидениот објект и земјиштето да го изгради во согласност со урбанистичкиот план по којшто тоа е отуѓено.

Со цел да се мапира состојбата со продажбата на градежното земјиште, Центарот за граѓански комуникации, заедно со невладините организации вклучени во спроведување на проектот „Заштита од корупција“ (Младински културен центар – Битола, Рурална коалиција, Центар за интеркултурен дијалог, Еколошко друштво „Вила Зора“ Велес, Здружение на граѓани Центар за истражување и анализи НОВУС Струмица, Здружение Мултикултура, Здружение на граѓани ЗИП Институт за политики и добро владение и ЕХО Едукативно-хуманитарна организација), до осумте општини вклучени во проектот достави идентични барања за информации. Од општините Битола, Кичево, Куманово, Неготино, Тетово, Струмица, Чаир и Штип беа побарани следните информации:

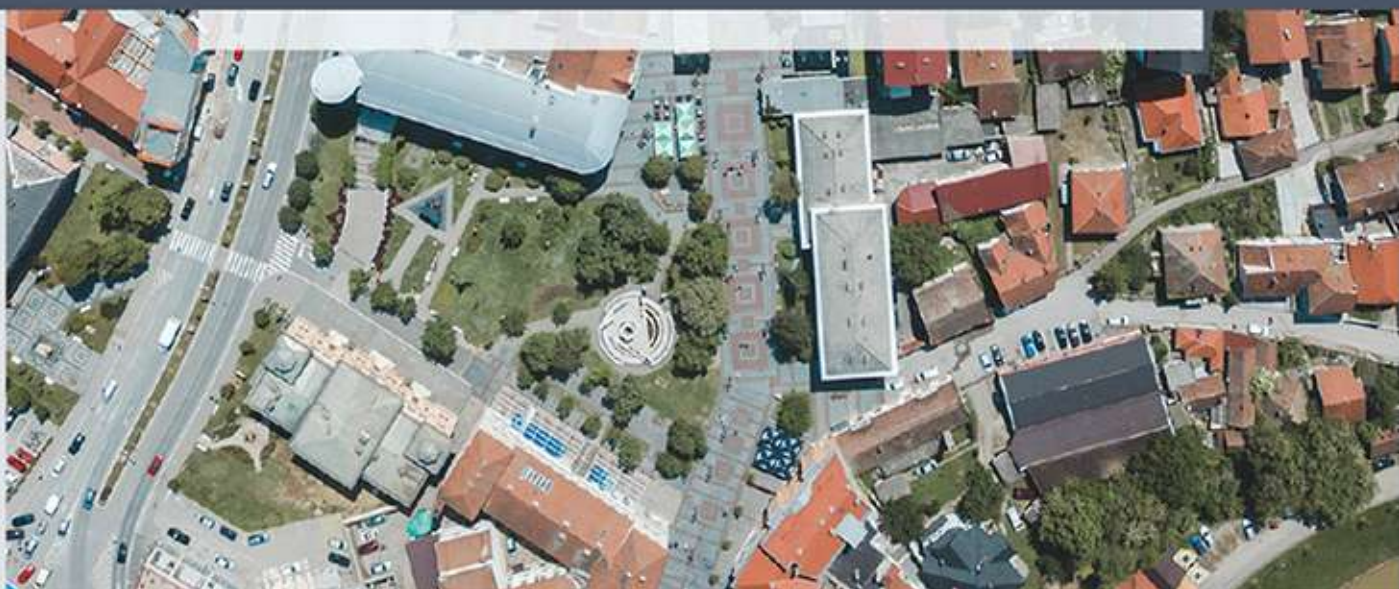
- 
- Листа на објавени/завршени огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост во периодот 2019 – 2023 година и каде се објавени овие огласи;
 - Листа на склучени договори за продажба на градежно земјиште во 2019 – 2023 година, со информации за предметот на продажба (намена на земјиштето), големина на земјиштето, цената на земјиштето, име на лицето (физичко или правно) со кое е склучен договор и датум на договорот;
 - Вкупна вредност на остварените приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година;
 - Број на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година;
 - За сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година, доставување на почетната цена на земјиштето и на постигнатата цена по завршување на аукцијата;
 - Дали во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот и дека не смее да ја смени сопственоста на истото;
 - Каде се објавени информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (доколку имате линкови од вашата веб-страница, испратете ни ги, или дали е тоа сторено во Службен гласник);
 - Наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот 2019 – 2023 година;
 - Број на добиени барања за промена на инвеститорот за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година;
 - Во колку случаи сте одговориле позитивно, во колку негативно, на барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година.

Истражувањето е изготвено врз основа на добиените информации од општините.





ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА БИТОЛА



Во рамките на проектот „Заштита од корупција“, МКЦ – Битола, преку доделен грант од Центарот за граѓански комуникации, којшто се спроведува со финансиска поддршка на Амбасадата на Кралството Холандија во Скопје, пристапи кон подготовка на истражување за продажба на градежно земјиште во државна сопственост. За таа цел, беше изготвено Барање за пристап до информации од јавен карактер, поврзано со продажбата на градежното земјиште во државна сопственост во Општина Битола. Ова истражување, по направената анализа на добиените податоци, има за цел да ни ја покаже петгодишната состојба, поточно состојбата за периодот 2019 – 2023 година, поврзана со продажбата на земјиште во државна сопственост, со приходите што се собираат од продажбата, состојбата во однос на почетно предвидената и крајно постигнатата цена во рамките на аукциите, условите во договорите за продажба, информациите во однос на продажбата на градежно земјиште во државна сопственост и каде можат да се најдат тие, договорните казни од неисполнетите договори, како и информации за постапките во однос на барањата за промена на инвеститор.

Податоците потребни за спроведување на ова истражување, како и за претходните истражувања, ги добивме преку Барање за пристап до информации од јавен карактер, кое од наша страна, на ден 17.1.2024 година, беше електронски поднесено до Општина Битола. Од страна на Општина Битола, во законски предвидениот рок е доставен првичен одговор, за којшто, по направената анализа од наша страна, е доставено Барање за дополнување на барањето, во согласност со чл. 24 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер, по што се добиени делумни информации по однос на сите поставени прашања. По направената целосна анализа на добиените одговори, утврдена е следната состојба:

1. Во однос на листата на објавени и завршени огласи за продажба на градежно земјиште, како и на информацијата за тоа каде се објавени овие огласи од страна на Општина Битола, првично добивме одговор за објавените активни огласи дека тие можат да се најдат на Информацискиот систем за градежно земјиште (<https://gradezno-zemijiste.mk/>). Сепак, утврдивме дека јавноста не може да пристапи поради потребна претходна регистрација во системот. Останатите огласи, пак, се објавуваат во „Службен весник на Република Северна Македонија“ (РСМ) и во два дневни весници. Во дополнувањето на првичниот одговор, беше појаснето дека сите објавени и завршени огласи може да се најдат во „Службен весник на РСМ“, но притоа не е наведено конкретно во кои години и во кои броеви на овие изданија.
2. Во поднесеното Барање за информации од јавен карактер, од наша страна беа побарани информации за листата на склучени договори за продажба на градежно земјиште во периодот од 2019 – 2023 година. Побаравме конкретни информации поврзани со предметот на продажба (намената на земјиштето), големината, цената, договорната страна со којашто е склучен договорот (физичко или правно лице), датумот на склучување на договорот. Од страна на Општина Битола првично добивме одговор дека листата на склучени договори и вкупните приходи од продажбата на градежното земјиште во државна сопственост се објавени во Извештај за реализација на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на РСМ на подрачје на Општина Битола, кој се објавува во Службен гласник на веб-страницата на Општина Битола. Во дополнувањето на одговорот од Општина Битола добивме примерок од еден договор, како и информација за вкупните приходи добиени од продажбата во горенаведениот период, чијшто вкупен износ е 242.489.783 МКД. Исто така, од доставените извештаи по години за реализацијата на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на Општина Битола, можеме да ги извлечеме следните одговори:

- * Во 2019 година, во Општина Битола не биле остварени приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- * Во 2020 година, продадени се единаесет (11) парцели, од кои три (3) се А1 – индивидуална станбена зграда, со вкупни приходи во износ од 599.972 денари. Една (1) е со намена Б2, Б3, Е2 – големи трговски единици, големи угостителски единици, комунална структура со вкупни приходи во износ од 4.767.840 денари, понатаму, пет (5) парцели со намена А2 – домување во станбени згради со вкупни приходи во износ од 50.794.528 денари и по една (1) парцела со намена Б-2 – голем трговски центар, со вкупни приходи во износ од 54.753.740 денари, односно Б-4-деловни простории, со вкупни приходи во износ од 6.239.250 денари. Имено, за оваа година се добиени и сумарни бројки за вкупните приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- * Во 2021 година продадени се шест (6) парцели, и тоа:
 - » Три (3) со намена А1 – домување во станбени куќи
 - ГП бр. 12.14, со постигната цена за градежно земјиште од 1.970.500 денари
 - ГП бр. 12.94, со постигната цена за градежно земјиште од 3.881.150 денари
 - ГП бр. 12.151, со постигната цена за градежно земјиште од 3.051.720 денари
 - » Две (2) се со намена Б2 – големи трговски единици
 - ГП бр. 5.2, со постигната цена за градежно земјиште од 16.955.840 денари
 - ГП бр. 9.1, со постигната цена за градежно земјиште од 8.808.210 денари
 - » Една (1) е со намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени
 - ГП бр. 4.4 со постигната цена за градежно земјиште од 1.214.400 денари
- * Во 2022 година се продадени 15 парцели, и тоа:
 - » Една (1) е со намена Б2 – големи трговски единици
 - ГП бр. 5.3, со постигната цена за градежно земјиште 8.547.840 денари
 - » Дванаесет (12) се со намена Г2,3,4 – производство, дистрибуција, сервиси
 - ГП бр. 51, со постигната цена за градежно земјиште од 403.138 денари
 - ГП бр. 52, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
 - ГП бр. 53, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
 - ГП бр. 54, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
 - ГП бр. 55, со постигната цена за градежно земјиште од 269.800 денари
 - ГП бр. 56, со постигната цена за градежно земјиште од 537.541 денари
 - ГП бр. 68, со постигната цена за градежно земјиште од 573.254 денари
 - ГП бр. 69, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
 - ГП бр. 71, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
 - ГП бр. 72, со постигната цена за градежно земјиште од 289.680 денари
 - ГП бр. 73, со постигната цена за градежно земјиште од 448.294 денари
 - ГП бр. 13, со постигната цена за градежно земјиште од 845.255 денари

- » Две (2) се со намена Г2 – лесна
 - ГП бр. 5, со постигната цена за градежно земјиште од 97.341 денари
 - ГП бр. 6, со постигната цена за градежно земјиште од 131.421 денари
- * Во 2023 година се продадени 5 парцели, и тоа:
 - » Сите 5 се со намена А1 – домување во станбени куќи, А2 – домување во станбени згради, Б3 – големи угостителски објекти
 - ГП бр. 12.143, со постигната цена за градежно земјиште од 3.925.040 денари
 - ГП бр. 12.146, со постигната цена за градежно земјиште од 4.263.600 денари
 - ГП бр. 9.8, со постигната цена за градежно земјиште од 27.215.700 денари
 - ГП бр. 6.10, со постигната цена за градежно земјиште од 26.344.869 денари
 - ГП бр. 1.38, со постигната цена за градежно земјиште од 14.135.100 денари

И покрај тоа што од наша страна беа побарани конкретни информации за петгодишниот период, поврзани со големината на парцелите, за договорната страна со којашто е склучен договорот (физичко или правно лице) и за датумот на склучување на договорите, од страна на Општина Битола не ги добивме овие информации. За добивање на овие информации, од нивна страна бевме упатени кон Агенција за катастар на недвижности.

3. Во однос на вкупната вредност на остварени приходи од продажба на градежно земјиште во државна сопственост во периодот 2019 – 2023 година, добиени се следните податоци:

Година	Број на парцели	Вкупни приходи во денари
2019	0	0
2020	11	117.155.330
2021	6	35.881.820
2022	15	13.532.324
2023	5	75.884.309
ВКУПНО	37	242.453.783

Вкупна вредност на остварени приходи од продажба на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година

4. Во однос на бројот на потенцијални купувачи, поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во државна сопственост во 2023 година од страна на Општина Битола, добиена е следната информација:

- * Објава бр. 1/2023:
 - ГП 9.8 – 7 понудувачи
 - ГП 6.10 – 3 понудувачи
 - ГП 1.38 – 4 понудувачи
- * Објава бр. 2/2023:
 - ГП 12.143 – 7 понудувачи
 - ГП 12.146 – 6 понудувачи

5. Поради потребите на истражувањето, побарана е и информација од Општина Битола за почетната цена на земјиштето и за постигнатата цена на земјиштето по завршување на аукцијата за сите постапки за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, спроведени во периодот 2019 – 2023 година. Како одговор, од страна на Општина Битола е добиена информација дека почетната цена за продажба на градежното земјиште во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање е во согласност со Уредбата за висината на цената на градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија и за висината на посебните трошоци за спроведување на постапките за отуѓување, давање под закуп и за засновањето право на стварна службеност. Во однос на постигнатата цена за продажбата на градежно земјиште, по завршувањето на јавното наддавање, од страна на Општина Битола се доставени Извештаите за реализација на програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија за подрачјето на Општина Битола. Според вака добиените извештаи, постигнатата цена за периодот 2019 – 2023 година, по години, е прикажана во прилог:

- * Во 2019 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели не се остварени приходи;
- * Во 2020 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
 - » од продажба на парцели со намена Б-4 деловни простории, постигната е цена во вкупен износ од 6.239.250 денари;
 - » од продажба на парцели со намена Б-2 – голем трговски центар, постигната е цена во вкупен износ од 54.753.740 денари;
 - » од продажба на парцели со намена А2 – домување на станбени згради, за 5 продадени парцели е постигната цена во вкупен износ од 50.794.528 денари;
 - » од продажба на парцели со намена Б2, Б3, Е2 – големи трговски единици, големи угостителски единици, комунална супраструктура, постигната е цена во вкупен износ од 4.767.840 денари;
 - » од продажба на парцели со намена А-1 индивидуална станбена зграда, за 3 парцели е постигната цена во вкупен износ од 599.972 денари.
- * Во 2021 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
 - » од продажба на парцели со намена А1 – домување во станбени куќи продадени се:
 - ГП бр. 12.14, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 1.970.500 денари;
 - ГП бр. 12.94, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.881.150 денари;
 - ГП бр. 12.151, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.051.720 денари;
 - » од продажба на парцели со намена Б2 – големи трговски единици, продадени се:
 - ГП бр. 5.2, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 16.955.840 денари;
 - ГП бр. 9.1, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 8.808.210 денари;
 - » од продажба на парцели Б1 – мали комерцијални и деловни намени, продадени се:
 - ГП бр. 4.4, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 1.214.400 денари.

- * Во 2022 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
- » од продажба на парцели со намена Б2 – големи трговски единици, продадена е:
 - ГП бр. 5.3 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 8.547.840 денари;
 - » од продажба на парцели со намена Г2, 3, 4 – производство, дистрибуција и сервиси, продадени се:
 - ГП бр. 51 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 403.138 денари;
 - ГП бр. 52 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
 - ГП бр. 53 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
 - ГП бр. 54 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
 - ГП бр. 55 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 269.800 денари;
 - ГП бр. 56 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 537.541 денари;
 - ГП бр. 68 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 573.254 денари;
 - ГП бр. 69 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
 - ГП бр. 71 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
 - ГП бр.72 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 289.680 денари;
 - ГП бр.73 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 448.294 денари;
 - ГП бр.13 со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 845.255 денари;
 - » од продажба на парцели со намена Г2 – лесна индустрија, продадени се:
 - ГП бр. 5, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 97.341 денари;
 - ГП бр. 6, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 131.421 денари.
- * Во 2023 година, од планираните приходи по соодветни намени на градежни парцели се пристигнати следните приходи:
- » од продажба на парцели со намена А1 – домување во станбени куќи, А2 домување во станбени згради, Б3 – големи угостителски објекти, продадени се:
 - ГП бр. 12.143, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 3.925.040 денари;
 - ГП бр. 12.146, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 4.263.600 денари;
 - ГП бр. 9.8, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 27.215.700 денари;
 - ГП бр. 6.10, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 26.344.869 денари;
 - ГП бр. 1.38, со постигната цена за градежно земјиште во вкупен износ од 14.135.100 денари.

6. Во однос на прашањето дали во склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот, како и дека не смее да ја смени неговата сопственост, од страна на Општина Битола е добиен одговор каде што е наведено дека во склучените договори за продажба на градежно земјиште, во чл. 4 од Договорот за отуѓување на градежно земјиште со електронско јавно наддавање, стои дека купувачот се обврзува да го изгради земјиштето во согласност со урбанистичкиот план по кое тоа е отуѓено во рок којшто е во согласност со одредбите од Законот за градење, поточно во согласност со категоризацијата на градба. Понатаму, во чл. 10 од Договорот, стои дека сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее да го пренесува на трети лица, пред исполнување на обврските од договорот за негово отуѓување. Забраната за пренесување на трети лица се прибележува во јавната книга за запишување на недвижностите.
7. Во однос на тоа каде се објавени информациите поврзани со склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (со побарани конкретни линкови од објави на веб-страница или број на „Службен гласник“ во којшто се објавени), добиена е информација дека, според Законот за градежно земјиште, Општината нема обврска да објавува, бидејќи според Законот за заштита на лични податоци станува збор за личен податок на физички и правни лица, а според Законот за градежно земјиште, склучените договори се внесуваат во РДГЗ-системот.
8. Меѓу прашањата што беа поставени до Општина Битола беше и прашањето кое се однесува на наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот од 2019 – 2023 година. На ова прашање е добиен одговор дека, во периодот од 2019 до 2023 година, по основ на договорни казни поради неисполнување на договорните обврски од страна на купувачот, наплатен е вкупен износ од 508.667,00 денари.
9. Во однос на прашањето за вкупниот број добиени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, во периодот 2019 – 2023 година, од страна на Општина Битола не е добиен одговор.
10. На прашањето во колку случаи Општина Битола одговорила позитивно, а во колку негативно на поднесени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, во периодот 2019 – 2023 година, од страна на Општина Битола, исто како и на претходното прашање, не е добиен конкретен одговор. Следствено на тоа, во ова истражување не е споделен податок со конкретен број, ниту за вкупниот број поднесени барања за промена на инвеститор за градење за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023, ниту, пак, за вкупниот број на позитивно или негативно одлучени барања за промена на инвеститор за градење пред исполнување на договорните обврски.



ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА КИЧЕВО



КЛУЧНИ НАОДИ

- » Општина Кичево, во периодот 2019 – 2023 година, има објавено два огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост.
- » Од двата огласи што се објавени за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, едниот е објавен во 2020 година и е целосно завршен, додека, пак, за вториот оглас, којшто е објавен во 2023 година, постапката сè уште трае.
- » И во двата огласи, намената на градежното земјиште во државна сопственост е А1, односно за изградба на станбени згради.
- » Во однос на завршениот оглас за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, тоа има површина од 3899 м², со крајна постигната цена во износ од 4.578 денари/м², склучен договор со „Инсталација“ на 10.2.2021 година.
- » Општина Кичево, од завршениот оглас за продажба на градежно земјиште, остварила приход од 17.849.622 денари, додека, пак, од вториот оглас, по завршување на постапката за продажба на три парцели со вкупна површина од 1212 м², се очекува да се остварат приходи во вкупен износ од 3.453.790 денари.
- » И во двата огласи биле пријавени повеќе од еден потенцијален купувач; за првиот оглас се пријавиле 4 потенцијални купувачи, при што почетната цена за продажба на земјиштето била 980 денари/м², а по извршената аукција, цената достигнала 4.578 денари/м².
- » Во вториот оглас, пак, градежното земјиште во државна сопственост имало почетна цена од 61 денар/м², а достигнало до 3.080 денари/м² за првата парцела, 2.750 денари/м² за втората парцела и 2.710 денари/м² за третата парцела.
- » Информациите за склучените договори за продажба на градежно земјиште во државна сопственост од Општина Кичево се објавени на веб-страницата <https://gradezno-zemjiste.mk/>, којшто, пак, е достапна само со дозвола од ЗЕЛС, па така податоците за склучените договори не се јавно достапни и видливи.
- » Наплатени договорни казни за неисполнување на договорни обврски во законскиот рок и рокот определен во договорот нема, а нема ниту доставено барање до општината за промена на инвеститор за градење.

Истражување за продажба на градежно земјиште на територијата на Општина Кичево

Според доставените одговори од Општина Кичево за продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година, општината во овој временски период имала објавено 2 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, и тоа:

- Првиот оглас е објавен во „Службен весник“ бр. 288/2020, како и во дневните весници „Коха“, „Вечер“ и „Нова Македонија“ и на веб-страницата на Општина Кичево – <https://kicevo.gov.mk/> и тој е завршен, и
- Вториот оглас, којшто е објавен во јануари 2023, во „Службен весник“ бр. 1/2023 и во дневните весници „Коха“, „Вечер“ и „Нова Македонија“ и на веб-страницата на Општина Кичево – <https://kicevo.gov.mk/> и тој не е завршен, односно постапката сè уште трае.

Во однос на градежното земјиште што е продадено во 2020 година и за коешто е завршен огласот и постапката, намената на земјиштето е А2 – станбени згради, со компатибилна намена Б1 (мали комерцијални деловни дејности), со површина од 3899 м² и со крајна постигната цена во износ од 4.578 денари/м², склучен договор со „Инсталација“ на 10.2.2021 година.

Во однос, пак, на продажбата на градежното земјиште во државна сопственост од вториот оглас објавен во 2023 година и за којшто постапката сè уште не е завршена, станува збор за 3 градежни парцели, заедничка намена на земјиштето А1 (семејно домување во станбени куќи), со површини од 415 м², 398 м² и 399 м², со крајна постигната цена во износ од 3.080 денари/м², 2.750 денари/м² и 2.710 денари/м². Договорите сè уште не се склучени затоа што постапката сè уште трае.

Вкупната вредност на остварени приходи од продажбата на градежното земјиште во Општина Кичево за огласот што е објавен во 2020 година и за којшто постапката е завршена во 2021 година – изнесува 17.849.622 денари.

Вкупната вредност, пак, на остварени приходи од продажбата на градежното земјиште за коешто е објавен оглас во 2023 година и постапката не е завршена, откако таа ќе се заврши за сите 3 градежни парцели што се предмет на продажба, се очекува да биде:

- 1.278.000 денари за продадените површини од 415 м²;
- 1.094.500 денари за продадените површини од 398 м² и
- 1.081.290 денари за продадените површини од 399 м².

Бројот на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање на продажба на земјиштето е како што следи:

- На огласот во 2020 година имало 4 потенцијални купувачи;
- На огласот објавен во 2023 година, поединечно за секоја парцела, имало: за првата парцела 8 потенцијални купувачи, за втората парцела 13 потенцијални купувачи и за третата парцела вкупно 12 понудувачи.

Во однос, пак, на почетната и на постигнатата цена на градежно земјиште по извршената аукција за огласот објавен во 2020 година и завршен во 2021 година, почетната цена на земјиштето била 980 денари/м², а постигнатата цена по завршената аукција – 4.578 денари.

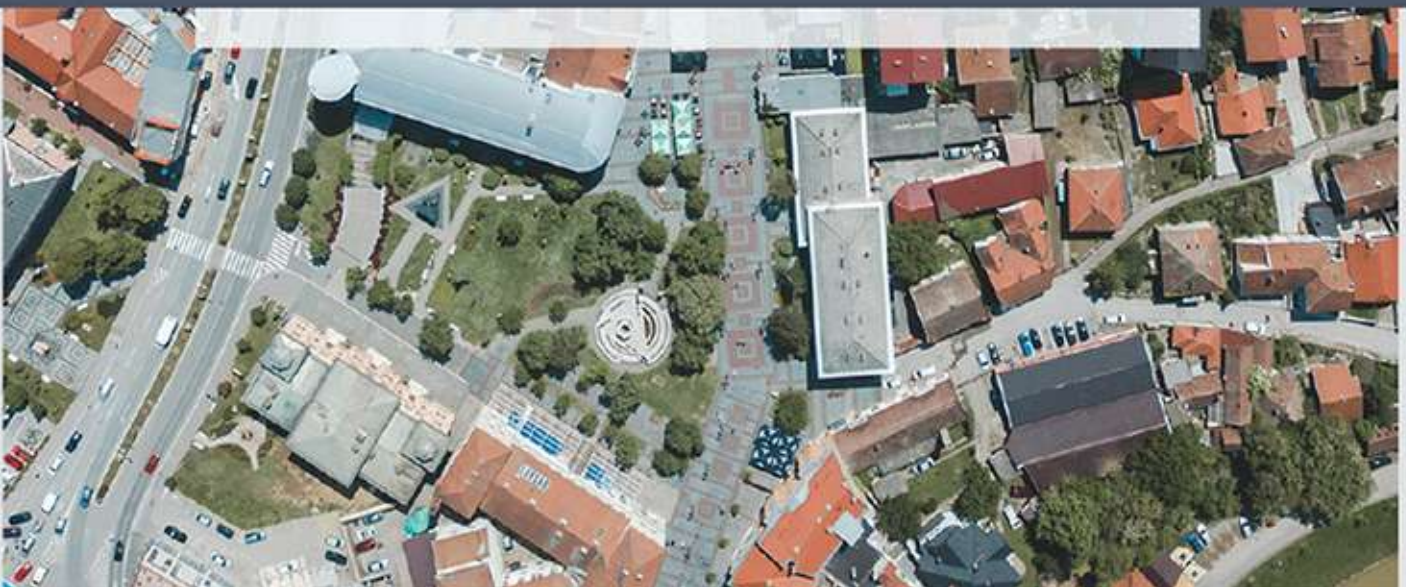
Што се однесува на вториот повик, беше објавен во 2023 година и за којшто постапката сè уште не е завршена, почетната цена, заедничка за сите 3 парцели, изнесува 61 денар/м². На прашањето дали во договорите за продажба на градежно земјиште се наведени услови за изградба на објектот во законски определен рок, како и услов за одреден временски период да не се менува сопственоста на земјиштето, од Општина Кичево, како одговор на барањето за слободен пристап до информации од јавен карактер, истакнаа дека ваквите услови стојат во доделените договори во согласност со законот и објавата.

Информациите за склучени договори за продажба на градежно земјиште во државна сопственост од Општина Кичево се објавени на веб-страницата <https://gradezno-zemjiste.mk/>, а за да се добие пристап до нив треба дозвола од ЗЕЛС. Во однос на наплатените договорни казни за неисполнување на договорите за користење на градежното земјиште во државна сопственост, од страна на Општина Кичево истакнуваат дека општината нема наплатено такви казни, затоа што за објавениот и завршен оглас во 2020 година е постапено во согласност со законските и со договорните обврски, додека, пак, постапката за огласот од 2023 година сè уште не е завршена.

Исто така, општината нема добиено ниту едно барање за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот од 2019 до 2023 година. Доколку и постоело такво барање, од општината истакнуваат дека сите би добиле негативно мислење затоа што законот не дозволува, а и самите нотари не прават промена на сопственоста додека не бидат завршени обврските од договорот.



ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА КУМАНОВО



КЛУЧНИ НАОДИ

- » Комисијата за спроведување постапка за електронско јавно наддавање при Општина Куманово, во период 2019 – 2023 година, има спроведено 2 објави за отуѓување на 5 градежни парцели, сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање.
- » Склучени се вкупно 4 договори за отуѓување градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање.
- » Во период од 2019 до 2023 година, се јавиле вкупно 15 потенцијални купувачи.
- » Со спроведување електронски јавни наддавања и со склучување договори со купувачите, општината остварила значителни приходи, во износ од 353.519.146 денари.
- » Во период од 2019 до 2023 година се наплатени договорни казни во износ од 8.341.327 денари.
- » Во период од 2019 до 2023 година, до Општина Куманово нема пристигнато ниту едно барање за промена на инвеститор за отуѓено градежно земјиште.

Одделението за управување и документирање на градежно земјиште во Општина Куманово успешно спровело процес на отуѓување на градежни парцели во периодот од 2019 до 2023 година. Во наведениот период, Комисијата спровела две објави за отуѓување на вкупно пет градежни парцели во сопственост на Република Северна Македонија, преку електронско наддавање. Општината, Сектор за урбанизам – Одделение за управување и документирање на градежно земјиште, има објавено 2 објави, и тоа:

1. Објава УП1 бр.03-2746 од 08.06.2021 година, за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на РСМ по пат на електронско јавно наддавање;
2. Објава УП1 бр.03-5010 од 28.07.2023 година.

Постапките за отуѓување на градежните парцели се објавени на сајтот на Општина Куманово и во системот на gradezno-zemjiste.mk, како и во дневните весници „Слободен печат“, „Нова Македонија“ и „Коха“.

Со спроведување на електронски јавни наддавања и со склучување договори со купувачите, општината остварила значителни приходи од овие трансакции.

Вкупно четири договори за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на РСМ по пат на електронско јавно наддавање се склучени за градежни парцели со различни намени, и тоа: 2 градежни парцели со намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, Б5 – хотелски комплекси и Г4 – стоваришта, складови и отпади.

Детален преглед на листата на склучени договори

Склучени договори за продажба на градежно земјиште во 2019 – 2023 година				
Датум на склучување на договор	Договор склучен со:	Предмет на продажба (намена на градежното земјиште)	Површина на градежно земјиште	Постигната цена за земјиштето
10.08.2021	Друштво за производство, трговија и услуги „АРМОС БАЛКАН“ ДОО Скопје	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	13.527 м2	951 денари за 1м2
10.08.2021	Друштво за производство, трговија и услуги „УПМ-ГРУП“ ДООЕЛ Куманово	Хотелски комплекси – Б5	9.124 м2	311 денари за 1м2
10.08.2021	Трговско друштво за внатрешен и надворешен промет, производство и услуги „ХРОМАК Емил“ ДООЕЛ Куманово	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	12.458 м2	955 денари за 1м2
04.09.2023	Друштво за трговија на мало „ЛИДЛ СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА“ ДООЕЛ Скопје	Г4 – стоваришта, складови и отпади	170.997м2	1.906 денари за 1м2

Почетните цени за градежно земјиште се движеле од 61 ден. до 283 ден. за метар квадратен, а постигнатите крајни цени варирале во зависност од намената на земјиштето. Односно, почетна цена за градежно земјиште со намена Г2 – лесна и загадувачка индустрија и Г4 – стоваришта, складови и отпади е 61 денар за м², со постигната крајна цена од 951 денари, 955 денари и 1906 денари за м², а за градежно земјиште со намена Б5 – хотелски комплекси, почетна цена е 283 денари за м², со крајна постигната цена од 311 денари за м², и остварени се **вкупни приходи од 353.519.146 денари.**

Во предметните договори се наведени обврските на купувачите, како рокот за прибавување на одобрение за градење, рокот за изградба на објекти и забраната за отуѓување на градежното земјиште до исполнување на сите обврски од договорот. Во период од 2019 до 2023 година, **наплатени се договорни казни во износ од 8.341.327 денари** за неисполнување на договорните обврски.

За објавите за јавно наддавање за продажба на градежно земјиште, во 2023 година се пријавиле 3 потенцијални купувачи. А за објавата во 2021 година, се пријавиле вкупно 12 потенцијални купувачи.



ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА НЕГОТИНО

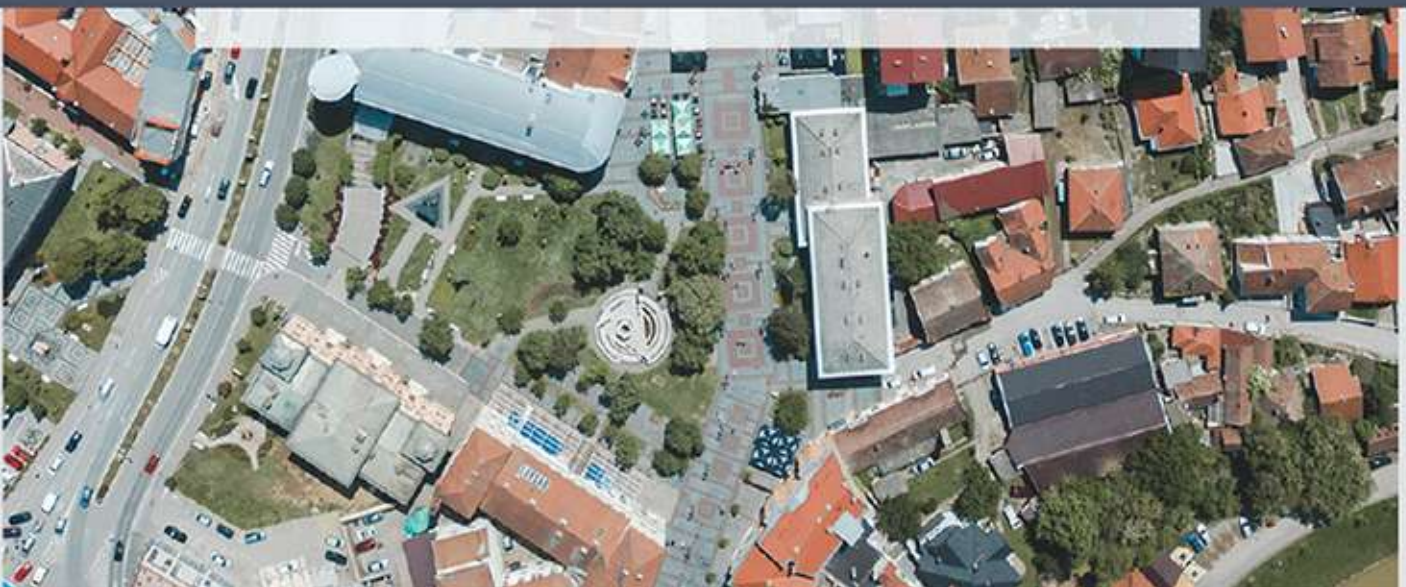


Од според спроведеното истражување за продажба на градежно земјиште во Општина Неготино, може да се заклучи дека:

1. Во период од 2019 до 2023 година има објавено/завршено 7 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, објавени во „Службен весник“ и „Слободен печат“. Од овие 7 објави, 2 се поништени, а за 3 нема склучено договор.
2. Во период од 2019 до 2023 година се склучени 6 договори за продажба на градежно земјиште со почетна цена од 61 денар по м², и тоа :
 - » Склучен договор со АМА Констракшн, за земјиште со вкупна површина од 3000 м² за Г-2 намена и постигната цена од 71 денар по м², или со вкупен износ од 213.000 денари. Договорот е склучен на 17.10.2019 година.
 - » Склучен договор на 11.11.2019 година со Дријмс транс ДООЕЛ, за земјиште со површина од 17.872 м² за Г-2 намена и постигната цена од 71 денар по м², или вкупен износ од 1.262.912 денари.
 - » Склучен договор на 17.03.2021 година со Петре Манчев, за земјиште со површина од 400 м² за А-1 намена и постигната цена од 1.730 денари за м², или договор со вкупен износ од 692.000 денари.
 - » Склучен договор на 17.03.2021 година за земјиште со површина од 250 м², со Драган Митров, со намена А-1 и постигната цена од 71 денар по м², или за вкупен износ од 17. 750 денари.
 - » Склучен договор на 17.03.2021 година со Александар Иванов, за земјиште со вкупна површина од 416 м² за намена А-1 и постигната цена од 151 денар за м², или вкупен износ од 62.816 денари.
 - » Склучен договор на 31.01.2023 година со Сајбо Груп ДООЕЛ, за земјиште со вкупна површина од 88.773 м² со намена Г-2 и постигната цена од 281 денар по м², или вкупен износ од 24.945.213 денари.
3. Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Неготино има остварено вкупно 27.193.691 денари приход од продажба на градежно земјиште.
4. Општина Неготино го нема доставено бројот на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година.
5. Почетната цена на сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година изнесува 61 денар по м², а постигнатата цена е различна и изнесува 71, 151, 281 и 1.730 денари по м².
6. Во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени роковите за градба и забраната за промена на сопственоста.
7. Општина Неготино ги нема објавено информациите кои се однесуваат на склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост.
8. Во периодот 2019 – 2023 година, Општина Неготино нема наплатено договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите .
9. Општина Неготино, во периодот 2019 – 2023 година, нема добиено барања за промена на инвеститор за градење за откупеното градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски.



ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА СТРУМИЦА



Центар за истражувања и анализи НОВУС, во рамките на проектот „Заштита од корупција“, спроведе истражување за продажбата на градежно земјиште на Општина Струмица.

Истражувањето се спроведе со испраќање барање за информации од јавен карактер до општината, подготвеното барање беше доставено по електронска пошта на лицето кое е назначено како имател на информации од јавен карактер од општината.

На испратеното барање од страна на Центар за истражувања и анализи НОВУС, службеното лице при остварување на правото за слободен пристап до информации одговори во предвидениот законски рок, а информациите што беа доставени беа јасни и одговорија на сите прашања што беа наведени во барањето, со постојана комуникација на електронска пошта, но и преку телефон.

Според барањата што ги доставивме до Општина Струмица и добиените одговори, дојдовме до подолу наведените резултати:

1. **Листа на објавени/ завршени огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост во периодот од 2019 до 2023 година и каде се објавени овие огласи**
 - Во периодот од 2019 до 2023 година, од Општина Струмица се објавени два огласи за продажба на градежно земјиште во „Службен весник на РСМ“, на официјалната веб-страница на општината, како и во два дневни весници.
2. **Листа на склучени договори за продажба на градежно земјиште во 2019 – 2023 година, со информации за предметот на продажба (намена на земјиштето), големината на земјиштето, цената на земјиштето, име на лицето (физичко или правно) со кое е склучен договор и датум на договорот.**

Објава бр. 1/2022-9 градежни парцели и тоа:

- ГП.бр.36-10.1 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.824 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.2 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.511 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.3 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.305 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.4 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.246 м². почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 12.208 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.5 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.681 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.6 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.565 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.7 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 2.801 м². почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2.300 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.8 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.738 м². почетна цена од м²-2.090 денари, вкупно постигната 2.299 денари од метар квадратен;
- ГП.бр.36-10.9 (А2-Домување во станбени згради) Површина од 1.584 м², почетна цена од м² 2.090 денари, вкупно постигната 2300 денари од метар квадратен;

Објава бр. 1/20231 градежна парцела:

- ГП.бр.36-7 (Б2-Големи трговски единици) Површина од 8774 м², почетна цена од м² 3000 денари, вкупно постигната 3.300 денари од метар квадратен.

3. Вкупна вредност на остварени приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година.
 - Вкупно остварени приходи од продажба на земјиште по пат на јавно наддавање се: од Објава бр. 1/2022, вкупно приход во износ од 84.409.260 денари, и од Објава бр.1/2023, вкупно приход во износ од 29.954.200 денари.
4. Број на потенцијални купувачи поединечно за сите спроведени постапки за јавно наддавање за продажба на земјиштето во 2023 година
 - За Објава бр.1/2022 имаше пријавено по 2-3 потенцијални купувачи за секоја градежна парцела, 15-18 физички и правни лица, од кои некои беа пријавени за повеќе градежни парцели. За Објава бр. 1/2023, двајца пријавени учесници.
5. За сите постапки за продажба на градежно земјиште спроведени во периодот 2019 – 2023 година, доставете ни ја почетната цена на земјиштето и постигнатата цена по завршување на аукцијата.
 - Одговорот е веќе наведен во одговорот на прашање бр.2.
6. Дали во склучените договори за продажба на градежно земјиште се наведени услови дека купувачот на земјиштето е должен во одреден рок да го изгради објектот и дека не смее да ја смени неговата сопственост?
 - Во договорите се опишани условите што треба да ги исполни купувачот, и тоа: намена, рок за вадење на одобрение за градење, во согласност со законските прописи (ЗГЗ).
7. Каде се објавени информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост (во „Службен гласник“, на страницата на општината или на друго место; доколку имате линкови од вашата веб-страница, испратете ни ги)
 - Информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост се објавени во системот РДЗ кој го води ЗЕЛС и е од затворен тип.
8. Наплатени договорни казни во случај на неисполнување на договорните обврски од страна на купувачите во периодот 2019 – 2023 година
 - Договорни казни се наплатени за 2 градежни парцели, во вкупен износ од 365.375 денари за двете парцели.
9. Број на добиени барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година
 - Во периодот 2019 – 2023 година, има добиено само едно барање за промена на инвеститор.
10. Во колку случаи сте одговориле позитивно, а во колку негативно, на барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски во периодот 2019 – 2023 година?
 - На барањето за промена на инвеститор е одговорено негативно, поради неисполнети обврски, во согласност со законските рамки.

Врз основа на ова истражување за продажба на градежно земјиште од страна на Општина Струмица, може да се дадат неколку клучни наоди и предлози.

ЗАКЛУЧОК:

При објавувањето на продажните огласи во различни медиуми и при официјалниот одговор на барањата за информации, општината покажа посветеност кон транспарентноста и почитувањето на законските рамки. Процесот на продажба, врз основа на јавно наддавање, донел значителен приход за општината, со услови наведени во договорите за да се осигури дека купувачите ги исполнуваат специфичните критериуми за развој и сопственост.

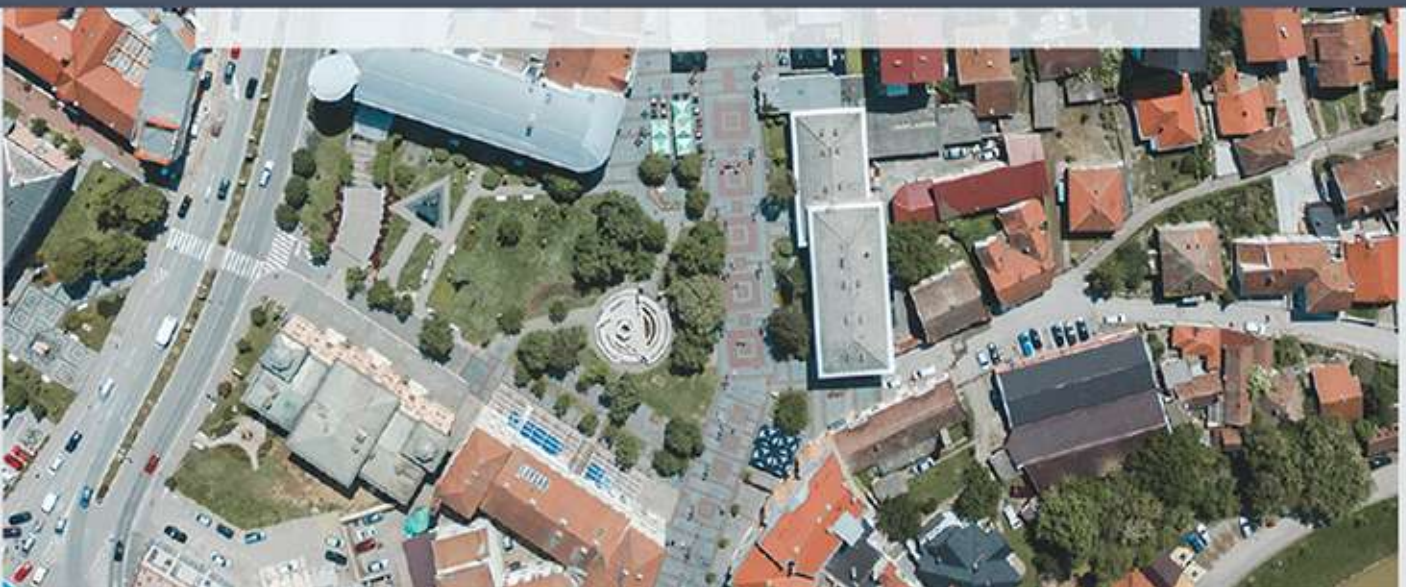
ПРЕПОРАКИ:

- » Подобрување на транспарентноста: иако процесот изгледа транспарентен, продолжувањето со подобрување на пристапот до информациите за продажбата на земјиштето, вклучително и јавното пристапување на деталните услови за договор, може дополнително да ја зголеми довербата во општинските операции.
- » Воспоставување систем за јавен мониторинг за известување за напредокот на градежните проекти и придржувањето до договорните услови, вклучително и за казните за неусогласеност. Ова ќе обезбеди одговорност и навремено завршување на проектите.
- » Вклучување на еколошките проценки и на критериумите за одржливост во процесот на селекција за градежни проекти, со цел да се постигне рамнотежа помеѓу развојот и зачувувањето на животната средина.
- » Поригорозен процес на проверка за потенцијалните купувачи за да се обезбеди финансиски и оперативен капацитет за развој. Дополнително, поддршка и насоки за инвеститорите, особено во исполнувањето на роковите за изградба и регулаторните барања.

Со усвојувањето на овие предлози, Општина Струмица може да ја подобри ефективноста, транспарентноста и довербата на јавноста во продажбата на градежното земјиште.



ИСТРАЖУВАЊЕ
НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОДАЖБА
НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО ОПШТИНА ШТИП



КЛУЧНИ НАОДИ

- » Во периодот 2019 – 2023 година, на територијата на Општина Штип се објавени вкупно 9 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, за вкупно 36 парцели, и склучени се 25 договори за продажба на градежно земјиште.
- » Вкупно продаденото градежно земјиште во државна сопственост на територијата на општина Штип изнесува 84.073 м², од кои парцелата со површина од 65.567 м² е единствен урбанистички проект за парцеларно градежно земјиште со намена Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, додека останатите 19.455 м² од продаденото земјиште е со намена на А – градби за домување и престој, 6.924 м² класа на намена А1 – домување во куќи, и 12.531 м² класа на намена А2 – домување во згради.
- » Вкупната вредност на остварени приходи од продажбата на градежно земјиште во периодот 2019 – 2023 година изнесува 107.510.954 денари.
- » Објавите/огласите за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија, по пат на електронско јавно наддавање, Општина Штип ги објавува јавно на веб-страницата на општината, во дневен печат и во „Службен весник на Р С. Македонија“.
- » Постапката за отуѓување на градежно земјиште ја спроведува комисија формирана од градоначалникот на Општина Штип.
- » Информациите за склучените договори за продажба на земјиште во државна сопственост Општина Штип не ги објавува јавно ниту на својата веб-страница, ниту во Службениот гласник.
- » Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип нема наплатени договорни казни по основ на неисполнување на обврските од Законот за градежно земјиште.
- » За промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, има поднесено две барања, на кои, иако Општината одговорила негативно, по жалба уважена од второстепен орган, во повторна постапка е одговорено позитивно.

Во периодот 2019 – 2023 година, Општина Штип објавила 9 огласи за продажба на градежно земјиште во државна сопственост, вкупно 36 парцели, од кои за 4 парцели не се јавил ниту еден понудувач, а за 3 е одржано јавно наддавање, цената е постигната, но договор не е склучен. Во овој период, Општина Штип има склучено 25 договори за продажба на градежно земјиште. Поништени се два огласи, еден во 2021 година, што е и единствениот објавен оглас за продажба на градежно земјиште во таа година, и еден оглас во 2023 година.

Општина Штип ги објавува огласите за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија по пат на електронско јавно наддавање според законските прописи, во два дневни весници, во „Службен весник“, како и на својата веб-страница.

Секој оглас ги содржи потребните информации за предметот на електронското јавно наддавање за градежно неизградено земјиште, сопственост на Република Северна Македонија, предвидено со Деталниот урбанистички план на Општина Штип, правото и условите за учество, почетната цена и износот на банкарската гаранција, рокот за пријавување, како и постапката за учество на електронското јавно наддавање.

Табела бр. 1 – Број на огласи, парцели, број на понудувачи, поништени објави и склучени договори.

Година	Број на огласи	Број на парцели	Број на понудувачи	Број склучени договори	Поништени објави	Физичко лице	Правно лице
2020	2	4	19	2	/	/	1
2021	1	2	/	/	1	/	/
2022	2	18	74	9	/	2	5
2023	4	12	35	14	1	9	4
вкупно	9	36	128	25	2	11	10

Од вкупно продаденото градежно земјиште во државна сопственост на територијата на Општина Штип, коешто изнесува 84.073 м², една парцела со површина од 65.567 м² е урбанистички проект за парцеларно градежно земјиште со намена Г2 – лесна и загадувачка индустрија, додека останатите 19.455 м² од продаденото земјиште е со намена на А – градби за домување и престој, 6924 м² класа на намена А1 – домување во куќи и 12.531 м² класа на намена А2 – домување во згради.

Табела бр. 2 – Површина и вкупна вредност на продадено земјиште

Година	Големина на земјиште	Намена Г2	Намена А1	Намена А2	Цена на земјиште
2020	1150 м ²	/	/	1150 м ²	5.590.000 денари
2021	/	/			/
2022	7.638 м ²	/	3118 м ²	4520 м ²	56.484. 317 денари
2023	75.285 м ²	65.567 м ²	4929 м ²	4789 м ²	45.436. 637 денари
вкупно	84.073 м ²	65.567 м ²	8047 м ²	10.459 м ²	107.510.954 денари

Почетната цена на електронското јавно наддавање за секоја градежна парцела е утврдена во согласност со основната класа на намена на градежното земјиште. Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип спровела 28 електронски јавни наддавања, од кои 15 парцели со почетна цена од 61 денар, постигнатата вредност се движи од 71 денар (4 парцели), до 2330 денари за м². За три парцели како почетна цена е објавена 1.120 денари, просечниот број на понудувачи 4,6, а највисоката достигната цена е 10.420 денари за м². Со највисока цена од 1.635 денари објавени се 7 парцели и е достигната највисока цена од 18.400 денари за м². Кај три одржани јавни наддавања, иако е одржано наддавањето и цената е постигната, договори не се склучени.

Табела бр. 3 – Почетна цена за м² и постигната цена

Број на продадени парцели	Почетна цена за м ²	Најниска цена	Највисока цена	Просек по м ²
15	61	71	2.330	835 денари
3	1.120	9.200	10.420	9.948 денари
7	1.635	1.800	18.400	8.778 денари

Постапката за отуѓување на градежно земјиште ја спроведува Комисија формирана од градоначалникот на Општина Штип.

Во објавата за постапката за отуѓување на градежно земјиште, комисијата ги известува подносителите на пријавите за комплетираноста на истите по електронски пат, во рок од 24 часа по истекување на рокот за нивното поднесување, при што на подносителите на пријавите кои доставиле комплетна документација им доставува корисничко име и лозинка за учество на електронското јавно наддавање, а на подносителите на пријавите кои не доставиле комплетна документација им доставува известување со образложение зошто нема да учествуваат на јавното наддавање.

Електронското јавно наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник во јавното наддавање, за секоја градежна парцела посебно.

Учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена се стекнува со статусот 'најповолен понудувач', за што комисијата изготвува записник за спроведеното јавно наддавање и електронски го доставува до сите учесници на јавното наддавање.

По завршување на постапката за јавно наддавање, Комисијата е должна, во рок од три работни дена, да достави барање за мислење до Државното правобранителство на Република Северна Македонија и тоа е должно да достави мислење во рок од 30 дена од добивањето на барањето за мислење. Доколку во рок од 30 дена Државното правобранителство на Република Северна Македонија не достави мислење, тоа ќе се смета за позитивно.

Во договорот се наведени условите со кои купувачот се обврзува да прибави одобрение за градење на предвидениот објект од надлежниот орган; во определен рок од извршената солемнизација на договорот, купувачот е должен земјиштето да го изгради во согласност со урбанистичкиот план по којшто е отуѓено. Купувачот е должен да го изгради објектот во согласност со урбанистичкиот план по којшто е земјиштето отуѓено, во определен рок од добивање на правосилно одобрение за градење; во спротивно, доколку купувачот не извади одобрение за градење во предвидениот рок, односно доколку објектите не се изградат во определениот рок по вина на купувачот, тој ќе има

обврска да плаќа договорна казна. Најповолниот понудувач се обврзува да го плати данокот на промет што ќе произлезе како обврска по склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште.

Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип нема наплатени договорни казни по основ на неисполнување на обврските од Законот за градежно земјиште. Кога купувачот доцни со исполнување на обврската три месеци последователно, тоа претставува основ отуѓувачот, по три последователни месечни повици за извршување, како доверител, со изјава за неисполнување на обврските од договорот, да побара потврда за извршност на договорот, односно да побара наплата на договорената казна, што претставува и основ за еднострано раскинување на договорот, при што 80 % од вкупната сума од отуѓувањето не му се враќаат на купувачот.

Во периодот од 2019 до 2023 година, Општина Штип има добиено две барања за промена на инвеститор за градење, за откупено градежно земјиште пред исполнување на договорните обврски, и иако во огласите за отуѓување на градежно земјиште стои дека сопственикот на градежното земјиште стекнато во постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање не смее да го пренесува земјиштето на трети лица пред исполнување на обврските од договорот за негово отуѓување, иако и двете барања се одбиени, по жалба до второстепен орган, во повторена постапка е одговорено позитивно.





Center for Civil Communications
Центар за граѓански комуникации



center for
intercultural
dialogue



INSUFFICIENT TRANSPARENCY AND LOW PRICES IN THE SALE OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND



Kingdom of the Netherlands



30 YEARS
DIPLOMATIC RELATIONS
WE SHINE TOGETHER



INSUFFICIENT TRANSPARENCY AND LOW PRICES IN THE SALE OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND

Electronic edition:
INSUFFICIENT TRANSPARENCY AND LOW PRICES
IN THE SALE OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND

Original title of the publication:
НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ
ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Publisher:
Center for Civil Communications

Translation from Macedonian to English:
Magdalena Simionska

Graphic design:
Relative

Skopje, September 2024



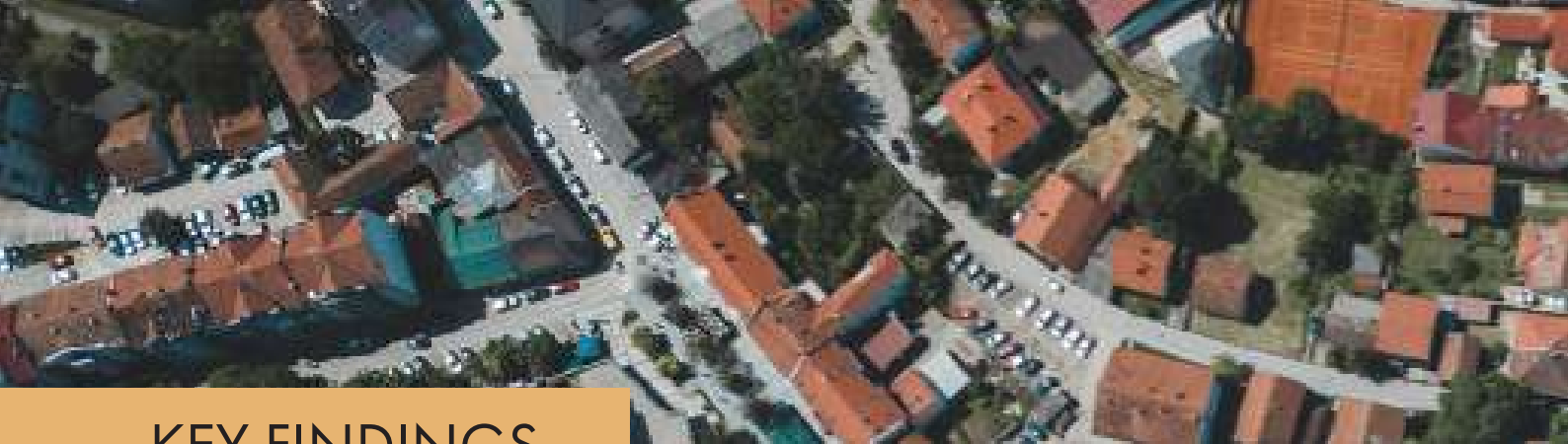
Kingdom of the Netherlands

The research has been prepared as part of the project "Safeguards against Corruption" with the financial aid of the Embassy of the Kingdom of the Netherlands in Skopje and is implemented by the Center for Civil Communications from November 1, 2021 to October 31, 2024.



CONTENT

- 4 KEY FINDINGS
- 5 RECOMMENDATIONS
- 6 GOAL OF THE RESEARCH
- 8 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF BITOLA
- 15 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF KICEVO
- 19 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF KUMANOVO
- 23 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF NEGOTINO
- 25 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF STRUMICA
- 29 RESEARCH ON THE SALES PROCESS OF STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND IN MUNICIPALITY OF STIP



KEY FINDINGS

- » The municipalities do not inform the citizens about the realized sales of state-owned construction land. They publish the decisions on the alienation of state-owned construction land in the Official Gazette of RNM. However, none of the monitored municipalities undertakes other activities to inform the citizens, i.e. the decisions made for the sales of property, and they do not publish the concluded contracts with the buyers on their websites. The lack of transparency goes so far that some of the municipalities did not even submit the concluded contracts after the request for access to public information. The lack of transparency regarding publishing decisions to sell state-owned construction land prevents informing the citizens and increases the risk of abuses.
- » The municipalities publish the announcements for sale of state-owned construction land in the Official Gazette, in two daily newspapers and the information system for construction land (<https://gradeznozemjiste.mk/>). However, a small number of them also publish the announcements on their websites or the local media as a mechanism to better inform the local population.
- » The research shows that six of the eight monitored municipalities (Bitola, Negotino, Kicevo, Kumanovo, Strumica and Stip) in the past five years have sold 507,826 m² state-owned construction land. The purpose of the construction land was family housing, light and non-polluting industry, depots, warehouses and hotel complexes. The state-owned construction land was sold to 41 legal entities and 17 natural persons.
- » The municipalities of Tetovo and Cair did not announce or sell any plots in the period 2019-2023.
- » The price for 1 m² of state-owned land in the past five years varied from 71 to 18,400 denars (from 1.2 to 299 euros). On average, 4 potential buyers participated in the procedures for sale of state-owned construction land.
- » In the past five years, six of the municipalities had an income of 20 million euros from sales of construction land. The Municipality of Kumanovo sold more than half or they sold land worth 11 million euros.
- » The municipalities of Strumica, Stip and Kumanovo collected 16.3 million denars or 265 thousand euros from contractual penalties. Kicevo and Negotino have not collected fines, and the Municipality of Bitola says that fines are currently being collected, but they do not provide information on how much money they collected from contractual penalties from sales of state-owned construction land.



RECOMMENDATIONS

- The municipalities should also publish their calls for sales of state-owned construction land on their websites, as well as in the local media. This will help inform the local public in order to enable equal treatment of everyone interested, it will also increase competition and with it the value of state-owned land.
- The municipalities should also publish the decisions on alienation of state-owned construction land on their websites, as well as the concluded contracts with the buyers of the state-owned land. This will enable greater insight for the citizens and possible illegalities in the process will be pointed out in time.
- The increase of transparency of the entire process of sales of state-owned construction land will contribute to increasing the trust of the citizens in the process, as well as in the construction sector in general where in the past decades there have been serious problems and it has become one of the sectors most susceptible to corruption.
- It is necessary to work on improving the collection of contractual penalties in case of non-fulfillment of contractual obligations by buyers.
- It is necessary to apply the right to unilateral termination of the contract in case the buyer of state-owned land does not comply with the terms of the concluded contract.



GOAL OF THE RESEARCH

The goal of the research is to analyze the procedure for sale of construction land. The Law on state-owned land prescribes alienation of construction land owned by RNM through an electronic system of public bidding. Finances are paid to a separate account, part of the treasury account, and the revenues are allocated in the following manner - 20% for the Budget of RNM and 80% for the municipalities. Based on the concluded contract for alienation, the owner of the construction land acquired through public bidding must not transfer the land to a third party before fulfilling the contractual responsibilities with the municipality. There is a deadline for fulfilling the contract which is solemnized and represents an executive document. There are legal mechanisms foreseen in the event that the obligations from the contract for alienation of construction land are not fulfilled. Within 30 days the buyer electronically submits the contract to a notary so that it is solemnized. When construction land is alienated via public bidding, the buyer is obligated to obtain a building permit to construct the projected facility and is also obligated to develop the land in accordance with the urban plan based on which it was alienated.

In order to map the situation regarding the sales of construction land, the Center for Civil Communications together with the non-governmental organizations involved in the conducting of the project "Safeguards against Corruption" (Youth Cultural Center – Bitola, Rural Coalition, Center for Intercultural Dialogue, Ecological Association Vila Zora Veles, Citizen's Association Research and Analysis Centre NOVUS Strumica, Association Multikultura, Citizens' Association ZIP Institute for Politics and Good Governance and EHO Educational-Humanitarian Organization) submitted identical requests for information to the eight municipalities included in the project. The following information was requested from the municipalities of Bitola, Kicevo, Kumanovo, Negotino, Tetovo, Strumica, Cair and Stip:



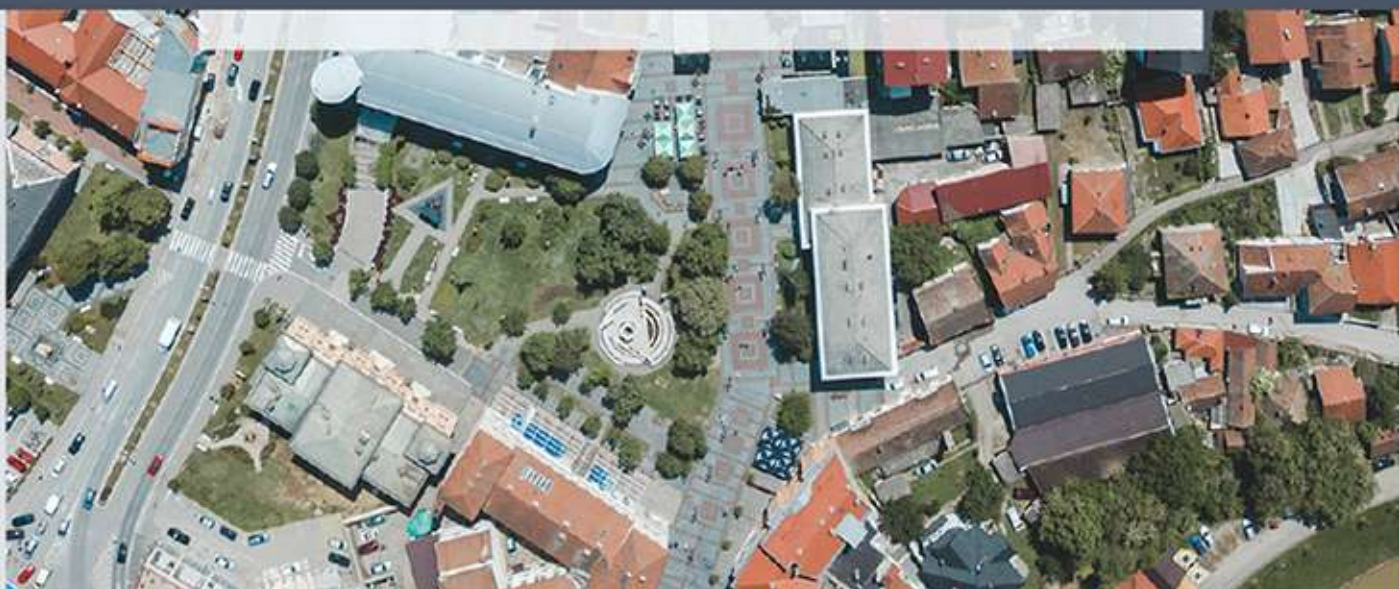
- List of published/concluded announcements for sales of state-owned construction land in the period 2019-2023 and where the announcements were published;
- List of concluded contracts for sales of construction land in the period 2019-2023 with information on the subject of the sale (purpose of the land), size of the land, price of the land, name of the person (natural or legal) with whom the contract was concluded and date of contract;
- Total value of the realized revenues from sales of construction land in the period 2019-2023;
- Number of potential buyers separately for all conducted procedures for public bidding for sales of land in 2023;
- Submit the starting price and the achieved price after the completion of the auction for the land for all procedures for sales of construction land conducted in the period 2019-2023;
- Whether the conditions that the buyer of the land is obligated to build the facility within a timeframe and must not change the ownership of the land are stated in the concluded contracts for sales of construction land;
- Where is the information on the concluded contracts for sales of state-owned land published (send us links from your websites, if you have them, or in the Official Gazette etc.);
- Collected contractual penalties in case of non-fulfillment of the contractual obligations on the part of the buyers in the period 2019-2023;
- Number of received requests for changing the building investor for the purchased construction land before fulfilling the contractual obligations in the period 2019-2023;
- To how many cases you responded positively and to how any negatively to the request for changing the building investor for the purchased construction land before fulfilling the contractual obligations in the period 2019-2023.

The research is prepared from the information received from the municipalities.





RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF BITOLA



As part of the project “Safeguards against Corruption” conducted with the financial aid of the Embassy of the Kingdom of the Netherlands in Skopje, through an awarded grant from the Center for Civil Communications, MKC – Bitola prepared a research on the sales of state-owned construction land. For this purpose, a request for access to public information regarding the sales of state-owned construction land in the Municipality of Bitola was prepared. Namely, after the conducted analysis of the received data, the goal of this research is to show the five-year situation, more precisely in the period 2019-2023, regarding the sales of state-owned construction land, the revenues collected after the sales, the initially projected prices and the achieved prices in the auctions, the conditions in the sales contracts, where can information be found on the sales of state-owned construction land, the contractual penalties from non-fulfillment of conditions, as well as information on procedures regarding requests for change of investors.

We received the data necessary for conducting this research, as well as for the previous researches, through a request for access to public information which we electronically submitted to the Municipality of Bitola on 17.01.2024. The Municipality of Bitola submitted an initial response within the legally stipulated period, for which, after the analysis, we submitted a request to supplement the request, in accordance with Art. 24 of the Law on free access to public information, after which partial information was obtained in relation to all the questions asked. After a full analysis of the received answers the following situation was established:

1. Regarding the list of published and finished announcements for sales of construction land, as well as information on where the Municipality of Bitola publishes these announcements, we initially received an answer regarding the published active announcements and that they can be found on the information system for construction land (<https://gradezno-zemjiste.mk/>), but the public cannot access them since it is necessary to first register in the system, whereas the remaining announcements are published in the Official Gazette of the Republic of North Macedonia (RNM) and in two daily newspapers. In the supplement to the initial answer we received an explanatory answer that all published and finished announcements can be found in the Official Gazette of RNM, but they have not clearly stated in which years and numbers of these official gazettes specifically.
2. In the submitted request for access to public information, we requested a list of concluded contracts for sales of construction land in the period 2019-2023 in which we asked for specific information regarding the sales (purpose of the land), size, price, contractual party with whom the contract was concluded (natural or legal), and date of concluding the contract. The Municipality of Bitola initially answered that the list of concluded contracts and the total revenues from the sales of state-owned construction land are published in a Report on the implementation of the work program regarding disposal of construction land owned by RNM in the area of the Municipality of Bitola which is published in the Official Gazette of the Municipality of Bitola on their website. In the supplement to the answer from the Municipality of Bitola we received a contract sample, as well as information on the total revenues from the sales for the above mentioned period which amount to 242,489.783 DENARS. Furthermore, from the submitted reports per year for implementation of the work program regarding disposal of construction land owned by RNM in the area of the Municipality of Bitola we can conclude the following:

* In 2019 in the Municipality of Bitola there were no revenues from sales of state-owned construction land.

- * In 2020 eleven (11) plots were sold three (3) of which are with A1 – individual housing building purpose, with a total revenue of 599,972 denars. One (1) is with B2, B3, F2 – large commercial units, large hospitality units, communal structure purpose with total revenues to the amount of 4,767,840 denars, then five (5) plots with A2 – housing in residential buildings purpose with total revenues of 50,794,528 denars and one (1) plot with B2 – large shopping center purpose with total revenues to the amount of 54,753,740 denars, i.e. B4 – business premises purpose with total revenues to the amount of 6,239,250 denars. Namely, for this year total figures were obtained for the total revenues from sales of state-owned construction land.

- * In 2021 six (6) plots were sold:
 - » Three (3) with A1 - housing in residential buildings purpose
 - CP no. 12.14 with an achieved price for construction land of 1,970,500 denars
 - CP no. 12.94 with an achieved price for construction land of 3,881,150 denars
 - CP no. 12.151 with an achieved price for construction land of 3,051,720 denars

 - » Two (2) with B2 - large commercial units purpose
 - CP no. 5.2 with an achieved price for construction land of 16,955,840 denars
 - CP no. 9.1 with an achieved price for construction land of 8,808,210 denars

 - » One (1) with B1 – small commercial and business purposes purpose
 - CP no. 4.4 with an achieved price for construction land of 12,144,00 denars

- * In 2022 15 plots were sold:
 - » One (1) with B2 - large commercial units purpose
 - CP no. 5.3 with an achieved price for construction land of 8,547,840 denars

 - » Twelve (12) with E2, 3, 4 – production, distribution, services purpose
 - CP no. 51 with an achieved price for construction land of 403,138 denars
 - CP no. 52 with an achieved price for construction land of 269,800 denars
 - CP no. 53 with an achieved price for construction land of 269,800 denars
 - CP no. 54 with an achieved price for construction land of 269,800 denars
 - CP no. 55 with an achieved price for construction land of 269,800 denars
 - CP no. 56 with an achieved price for construction land of 537,541 denars
 - CP no. 68 with an achieved price for construction land of 573,254 denars
 - CP no. 69 with an achieved price for construction land of 289,680 denars
 - CP no. 1 with an achieved price for construction land of 289,680 denars
 - CP no. 72 with an achieved price for construction land of 289,680 denars
 - CP no. 73 with an achieved price for construction land of 448,294 denars
 - CP no. 13 with an achieved price for construction land of 845,255 denars

 - » Two (2) with E2 - light industry purpose
 - CP no. 5 with an achieved price for construction land of 97,341 denars
 - CP no. 6 with an achieved price for construction land of 131,421 denars

* In 2023 5 plots were sold:

- » All 5 are with A1 – housing in residential buildings, A2 - housing in residential buildings, B3 – large hospitality facilities purpose
 - CP no. 12.143 with an achieved price for construction land of 3,925,040 denars
 - CP no. 12.146 with an achieved price for construction land of 4,263,600 denars
 - CP no. 9.8 with an achieved price for construction land of 27,215,700 denars
 - CP no. 6.10 with an achieved price for construction land of 26,344,869 denars
 - CP no. 1.38 with an achieved price for construction land of 14,135,100 denars

Even though we asked for specific information for the five-year period regarding the size of the plots, the contractual party with whom the contracts were concluded (natural or legal) and the date of concluding the contract, the Municipality of Bitola did not provide information regarding the size of the plots, the contractual party with whom the contracts were concluded and the date of concluding the contract. Regarding obtaining this information, we were directed by them to the Real Estate Cadastre e Agency.

3. Regarding the total value of the realized revenues from sales of state-owned construction land in the period 2019-2023, the following data were received:

Year	Number of plots	Total revenues in denars
2019	0	0
2020	11	117.155.330
2021	6	35.881.820
2022	15	13.532.324
2023	5	75.884.309
TOTAL	37	242.453.783

Total value of the realized revenues from sales of state-owned construction land in the period 2019-2023

4. Regarding the number of potential buyers individually for all conducted procedures for public bidding for sales of state-owned construction land in 2023, the Municipality of Bitola provided the following information:

* Post no. 1/2023:

- CP 9.8 – 7 bidders
- CP 6.10 – 3 bidders
- CP 1.38 – 4 bidders

* Post no. 2/2023:

- CP 12.143 – 7 bidders
- CP 12.146 – 6 bidders

5. For the needs of the research, the Municipality of Bitola was asked to provide information on the starting price and the achieved price for the land after the finishing of the auction for all the procedures for sales of state-owned construction land conducted in the period 2019-2023. The Municipality of Bitola responded that the starting price for sale of state-owned construction land in the procedure for alienation via public bidding is in accordance with the Regulation for the price of construction land which is property of the Republic of North Macedonia and the price for the separate costs for conducting the procedures for alienation, leasing and for establishing the right for real servitude. Regarding the achieved price for sale of construction land after the finishing of the public bidding, the Municipality of Bitola submitted reports on the implementation of the work program regarding disposal of construction land owned by Republic of North Macedonia for the area of the Municipality of Bitola. In accordance with the received reports, the achieved price for the period 2019-2023 is shown per year:

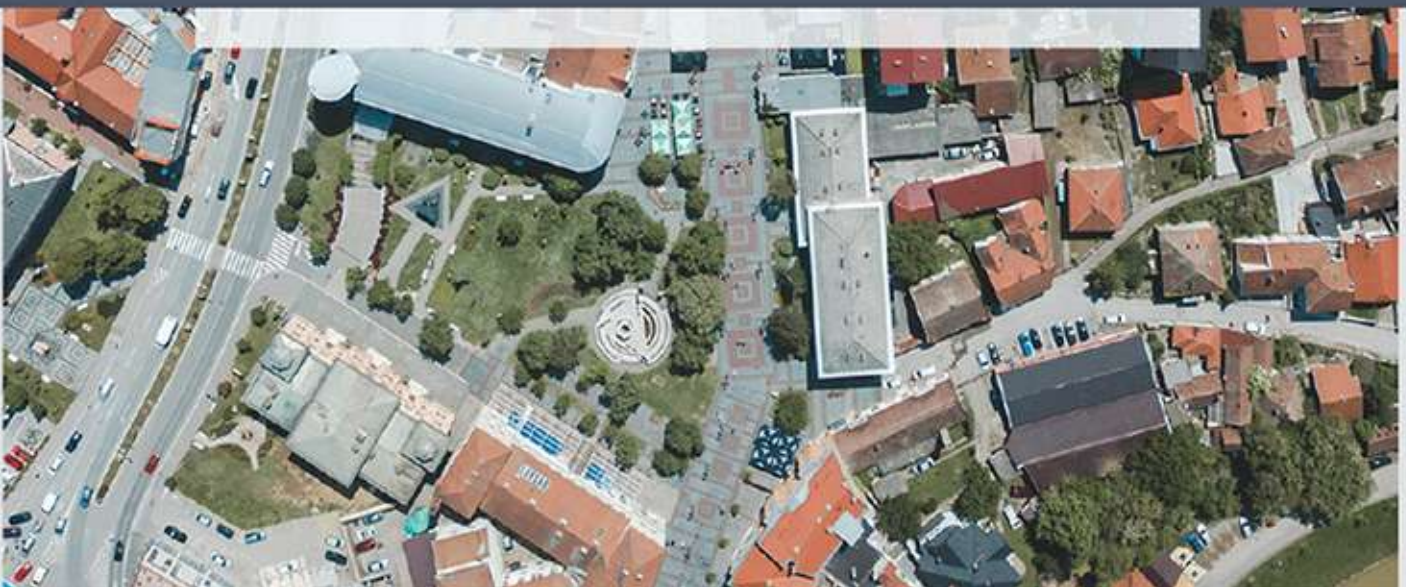
- * In 2019 no revenues were realized from the planned revenues from appropriate uses of construction plots;
- * In 2020 the following revenues were realized from the planned revenues from appropriate uses of construction plots:
 - » from sales of plots with B-4 business premises purpose, the total price achieved is 6,239,250 denars;
 - » from sale of plots with B-2 – large shopping center purpose the total price achieved is 54,753,740 denars;
 - » from sale of plots with A2 – residential buildings purpose, for 5 plots sold the achieved price was 50,794,528 denars;
 - » from sales of plots with B2, B3, G2 – large commercial units, large hospitality units, communal substructure purpose the total price achieved is 4,767,840 denars;
 - » from sale of plots with A-1 individual residential building purpose for 3 plots the total price achieved was 599,972 denars;
- * In 2021 the following revenues were realized from the planned revenues from appropriate uses of construction plots:
 - » from sales of plots with A1 – housing in residential houses purpose the following were sold:
 - CP no. 12.14 with an achieved price for construction land in the total amount of 1,970,500 denars;
 - CP no. 12.94 with an achieved price for construction land in the total amount of 3,881,150 denars;
 - CP no. 12.151 with an achieved price for construction land in the total amount of 3,051,720 denars;
 - » from sales of plots with B2 – large commercial units purpose the following were sold:
 - CP no. 5.2 with an achieved price for construction land in the total amount of 16,955,840 denars;
 - CP no. 9.1 with an achieved price for construction land in the total amount of 8,808,210 denars;
 - » from sales of plots with B1 – small commercial and business uses purpose the following were sold:
 - CP no. 4.4 with an achieved price for construction land in the total amount of 1,214,400 denars;
- * In 2022 the following revenues were realized from the planned revenues from appropriate uses of construction plots:
 - » from sales of plots with B2 – large commercial units purpose the following was sold:
 - CP no. 5.3 with an achieved price for construction land in the total amount of 8,547,840 denars;

- » from sale of plots with E2, 3, 4 – production, distribution and services purpose the following were sold:
 - CP no. 51 with an achieved price for construction land in the total amount of 403,138 denars;
 - CP no. 52 with an achieved price for construction land in the total amount of 269,800 denars;
 - CP no. 53 with an achieved price for construction land in the total amount of 269,800 denars;
 - CP no. 54 with an achieved price for construction land in the total amount of 269,800 denars;
 - CP no. 55 with an achieved price for construction land in the total amount of 269,800 denars;
 - CP no. 56 with an achieved price for construction land in the total amount of 537,541 denars;
 - CP no. 68 with an achieved price for construction land in the total amount of 573,254 denars;
 - CP no. 69 with an achieved price for construction land in the total amount of 289,680 denars;
 - CP no. 71 with an achieved price for construction land in the total amount of 289,680 denars;
 - CP no. 72 with an achieved price for construction land in the total amount of 289,680 denars;
 - CP no. 73 with an achieved price for construction land in the total amount of 448,294 denars;
 - CP no. 13 with an achieved price for construction land in the total amount of 845,255 denars;
 - » from sales of plots with E2 – light industry purpose the following were sold:
 - CP no. 5 with an achieved price for construction land in the total amount of 97,341 denars;
 - CP no. 6 with an achieved price for construction land in the total amount of 131,421 denars;
- * In 2023 the following revenues were realized from the planned revenues from appropriate uses of construction plots:
- » from sales of plots with A1 – housing in residential houses, A2 housing in residential buildings, B3 – large hospitality units purpose the following were sold:
 - CP no. 12.143 with an achieved price for construction land in the total amount of 3,925,040 denars;
 - CP no. 12.146 with an achieved price for construction land in the total amount of 4,263,600 denars;
 - CP no. 9.8 with an achieved price for construction land in the total amount of 27,215,700 denars;
 - CP no. 6.10 with an achieved price for construction land in the total amount of 26,344,869 denars;
 - CP no. 1.38 with an achieved price for construction land in the total amount of 14,135,100 denars;
6. Regarding the part of the question whether in the concluded contracts for sale of state-owned construction land the conditions are stated that the buyer is obligated within a certain period to build the facility, as well as that they must not change the ownership, the Municipality of Bitola responded pointing out that in the concluded contracts, in Art. 4 from the contract for alienation of construction land through electronic bidding, it is stated that the buyer undertakes to develop the land in accordance with the urban plan based on which the land was alienated within a deadline which is in accordance with the provisions from the Law on construction, i.e. in accordance with the categorization of the facility. Furthermore, in Art. 10 from the contract it is stipulated that the owner of the construction land acquired via a procedure for alienation through public bidding must not transfer the land to a third party before fulfilling the obligations from the contract for alienation of the land. The prohibition to transfer to third parties was noted in the public book for recording real estate.

7. Regarding where the information related to the concluded contracts for sales of state-owned land has been published (with specific links from publications on the website or the issue of the Official Gazette in which they were published requested), we received information that according to the Law on construction land, the municipality has no obligation to publish, because according to the Law on protection of personal data it has to do with personal data of natural persons and legal entities, and according to the Law on construction land the concluded contracts are entered into the system for RSCL.
8. Among the questions submitted to the Municipality of Bitola there was a question that refers to collected contractual penalties in case of non-fulfillment of contractual obligations by the buyers in the period 2019-2023. An answer to this question was received that in the period 2019-2023 a total amount of 508,667.00 denars were collected on the basis of contractual penalties due to non-fulfillment of contractual obligations by the buyer.
9. No answer was received regarding the question about the total number of received requests for change of building investor for purchased construction land before the fulfillment of the contractual obligations in the period 2019-2023 by the Municipality of Bitola.
10. Regarding the question in how many cases did the Municipality of Bitola respond positively, and in how many negatively, to submitted requests for change of building investor for purchased construction land before the fulfillment of the contractual obligations in the period 2019-2023 by the Municipality of Bitola, the same as the previous question, no specific answer was received. As a result, this research does not provide data with specific numbers neither for the total number of submitted requests to change the building investor for purchased construction land before fulfilling the contractual obligations in the period 2019-2023, nor for the total number of positively or negatively decided requests to change the building investor before fulfilling the contractual obligations.



RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF KICEVO



KEY FINDINGS

- » In the period 2019-2023, the Municipality of Kicevo published two announcements for sales of state-owned construction land.
- » From the two published announcements for sales of state-owned construction land, one was finished and published in 2020 whereas the other was published in 2023 and the procedure is still ongoing.
- » In both of the announcements the purpose of the state-owned construction land is A1, i.e. construction of residential buildings.
- » Regarding the finished announcement for sale of state-owned construction land the size is 3,899 m², the final achieved price is 4,578 denars/m² and the contract was concluded with "Installation" on 10.02.2021.
- » From the finished announcement for sale of construction land the Municipality of Kicevo made a revenue of 17,849,622 denars, whereas from the second announcement, after the completion of the procedure for sales of three plot with a total size of 1,212 m², it is expected that the municipality will make a revenue in the total amount of 3,453,790 denars.
- » More than one potential buyer applied for both announcements, so 4 potential buyers applied for the first announcement and the starting price for sale of the land was 980 denars/m²; after the finished auction the achieved price was 4,578 denars/m².
- » In the second announcement the state-owned construction land for sale had a starting price of 61 denars/m² and the price achieved was 3,080 denars/m² for the first plot, 2,750 denars/m² for the second plot and 2,710 denars/m² for the third plot.
- » The information regarding the concluded contracts for sales of state-owned construction land from the Municipality of Kicevo are published on the website <https://gradezno-zemijiste.mk/> which is available only with permission from ZELS, so the data regarding the concluded contracts is not available or visible to the public.
- » There are no contractual penalties charged for non-fulfillment of contractual obligations within the legal term and the term specified in the contract, and there is not a single submitted request to the municipality to change the building investor.

Research on the sale of construction land on the territory of the Municipality of Kicevo

According to the submitted answers from the Municipality of Kicevo for the sales of construction land in the period 2019-2023, the municipality published two announcements for sales of state-owned construction land during this period:

- The first announcement was published in the Official Gazette no. 288/2020, as well as in the daily newspapers "Koha", "Vecer" and "Nova Makedonija" and the website of the Municipality of Kicevo - <https://kicevo.gov.mk/>, and this announcement is finished, and
- The second announcement was published in January 2023 in the Official Gazette no. 1/2023, the daily newspapers "Koha", "Vecer" and "Nova Makedonija" and the website of the Municipality of Kicevo - <https://kicevo.gov.mk/>, and this announcement is not finished and the procedure is still ongoing.

Regarding the construction land which was sold in 2020 and for which the announcement and the procedure are finished, the purpose of the land is A2 – residential buildings with a compactible purpose B1 (small commercial business activities), size 3,899 m², final achieved price 4,578 denars/m² and a concluded contract with "Installation" on 10.02.2021.

Regarding the sales of state-owned construction land from the second announcement published in 2023 for which the procedure is still ongoing, there are 3 construction plots, the joint purpose of the land is A1 (family housing with residential houses), sizes 415 m², 398 m² and 399 m² and final achieved prices 3,080 denars/m², 2,750 denars/m² and 2,710 denars/m². The contracts are still not concluded because the procedure is still ongoing.

The total value of the realized revenues from the sales of construction land in the Municipality of Kicevo for the announcement which was published in 2020 and for which the procedure was finished in 2021 is 17,849,622 denars.

The total value of the realized revenues from the sale of the construction land whose announcement was published in 2023 and for which the procedure is still not finished, after it is completed, the following amounts will be collected individually for all 3 construction plots that are subject to sale:

- 1,278,000 denars for the sold area of 415m²;
- 1,094,500 denars for the sold area of 398 m² and
- 1,081,290 denars for the sold area of 399 m².

The number of potential buyers individually for all the conducted procedures for public bidding for sales of land are as follows:

- There were 4 potential buyers for the announcement in 2020;
- For the announcement published in 2023, for each plot individually: 8 potential buyers for the first plot, 13 potential buyers for the second plot and 12 bidders in total for the third plot.

Regarding the starting and the achieved price for the construction land after the conducted auction for the announcement published in 2020 and finished in 2021, the starting price was 980 denars/m² and the achieved price after the finished auction was 4,578 denars.

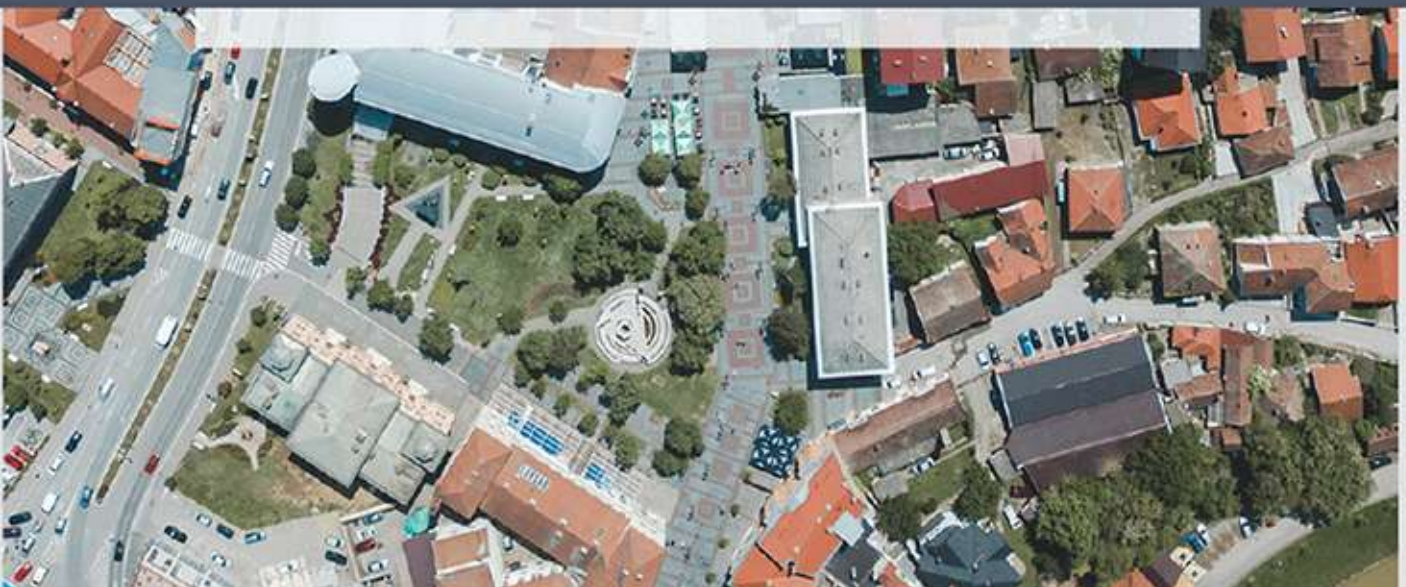
Regarding the second announcement which was published in 2023 and for which the procedure is still ongoing, the total starting price for all 3 plots was 61 denars/m². To the question whether in the contracts for sales of construction land the conditions are stated for building the facility within the legal period, as well as the condition not to change the ownership of the land for a certain period of time, the Municipality of Kicevo responded to the request for free access to public information highlighting that these conditions are in the contracts in accordance with the law and the announcement.

The information of concluded contracts for sales of state-owned construction land from the Municipality of Kicevo are published on the website <https://gradezno-zemjiste.mk/> and in order to gain access to the information a permission from ZELS is required. Regarding the collected contractual penalties for non-fulfillment of the contracts for use of state-owned construction land by the Municipality of Kicevo, the municipality emphasizes that there are no such penalties collected from the municipality because for the announcement published in 2020 it was acted in accordance with the legal and contractual obligations, whereas the procedure for the announcement from 2023 is still not finished.

Also, the municipality has not received a single request for changing the building investor for the purchased land before the fulfillment of the contractual obligations in the period 2019-2023. If such a request were to be received from the municipality, they point out that everyone would receive a negative opinion because the law does not allow it, and the notaries themselves do not change the ownership until the obligations of the contract are fulfilled.



RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF KUMANOVO



KEY FINDINGS

- » The committee for conducting procedures for electronic public bidding at the Municipality of Kumanovo in the period 2019-2023 conducted 2 announcements for alienation of 5 construction plots owned by the Republic of North Macedonia through electronic public bidding.
- » There are a total of 4 concluded contracts for alienation of construction land owned by the Republic of North Macedonia through electronic public bidding.
- » In the period 2019-2023, a total of 15 potential buyers applied.
- » Through conducting electronic public biddings and concluding contracts with buyers, the municipality collected revenues in the amount of 353,519,146 denars.
- » In the period 2019-2023, there were a total of 8,341,327 denars collected from contractual penalties.
- » In the period 2019-2023, the Municipality of Kumanovo did not receive a single request for change of investor for an alienated construction land.

The Department for managing and documenting construction land in the Municipality of Kumanovo successfully conducted alienation processes for construction plots in the period 2019-2023. In the stated period, the committee conducted two announcements for alienation of a total of five construction plots owned by the Republic of North Macedonia through electronic bidding. The municipality, the Sector for urbanism – Department for managing and documenting construction land published 2 announcements:

1. Announcement **API no.03-2746 from 08.06.2021** for alienation of construction land owned by RNM through electronic bidding;
2. Announcement **API no.03-5010 from 28.07.2023**.

The procedures for alienation of construction plots are published on the website of the Municipality of Kumanovo and the system gradezno-zemijste.mk, as well as in the daily newspapers "Sloboden Pecat", "Nova Makedonija" and "Koha".

By conducting the electronic public biddings and the concluding of contracts with buyers, the municipality realized considerable revenues from these transactions.

A total of four contracts for alienation of construction land owned by RNM through electronic bidding were concluded for construction plots with different purposes: - 2 construction plots with E2 - light and non-polluting industry purpose, B5 – hotel complexes and E4 - depots, warehouses and waste purpose.

Detailed overview of the list of concluded contracts

Concluded contracts for the sales of construction land in 2019-2023				
Date of conclusion of contract	Contract concluded with:	Subject of sale (purpose of construction land)	Area of construction land	Achieved price for the land
10.08.2021	Company for production, trade and services "ARMOS BALKAN" LLC Skopje	E2 – light and non-polluting industry	13.527 m ²	951 denars per 1 m ²
10.08.2021	Company for production, trade and services "UPM-GROUP" single-member LLC Kumanovo	B5 - hotel complexes	9.124 m ²	311 denars per 1 m ²
10.08.2021	Trading company for internal and external sales, production and services "HROMAK Emil" single-member LLC Kumanovo	E2 - light and non-polluting industry	12.458 m ²	955 denars per 1 m ²
04.09.2023	Retail company "LIDL NORTH MACEDONIA" single-member LLC Skopje	E4 – depots, warehouses and waste	170.997 m ²	1,906 denars per 1 m ²

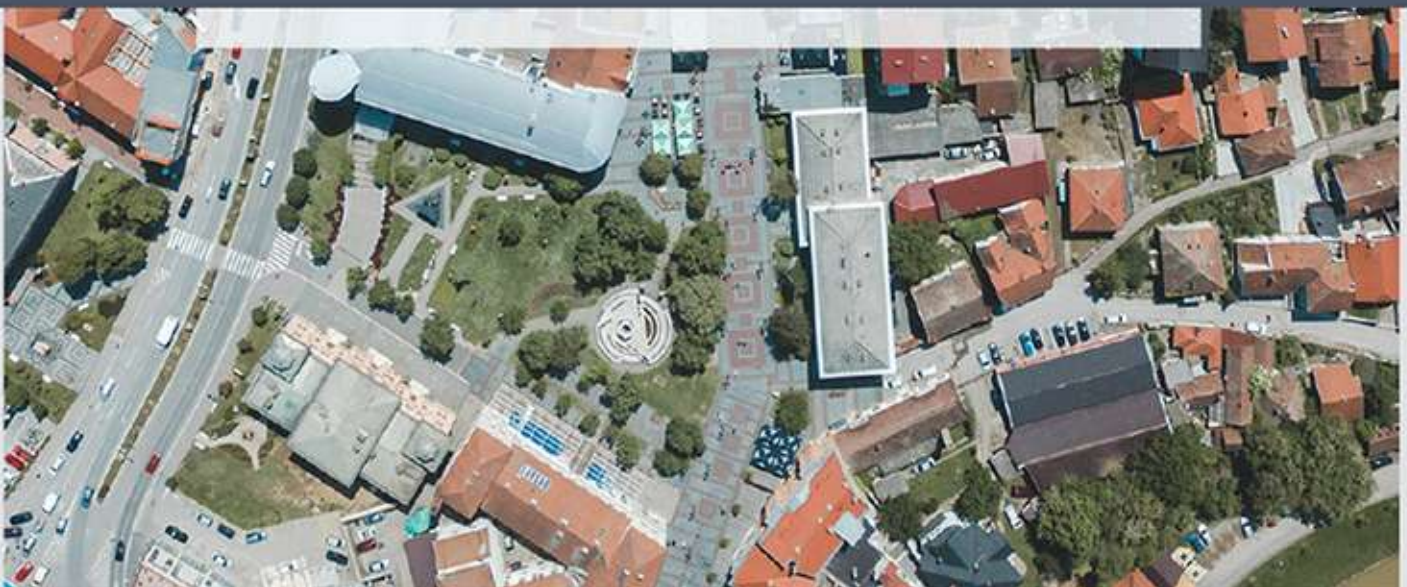
The starting prices for construction land varied from 61 denars to 283 denars per square meter and the achieved prices varied depending on the purpose of the land. In other words, the starting price for construction land with E2 - light and non-polluting industry purpose and E4 - depots, warehouses and waste is 61 denars per m² with an achieved final price of 951 denars, 955 denars and 1,906 denars per m², and for construction land with B5 – hotel complexes purpose the starting price is 283 denars per m² with a final achieved price of 311 denars per m², so the realized **total revenues are 353,519,146 denars.**

The obligations of the buyers are specified in the contracts in question as are the deadlines for obtaining a building permit and for constructing the facility, and the prohibition of alienation of construction land until all contractual obligations are fulfilled. In the period 2019-2023, **a total of 8,341,327 denars were collected from contractual penalties** for non-fulfillment of contractual obligations.

Three potential buyers applied to the announcements for public bidding for sale of construction land in 2023, and 12 applied for the announcement in 2021.



RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF NEGOTINO

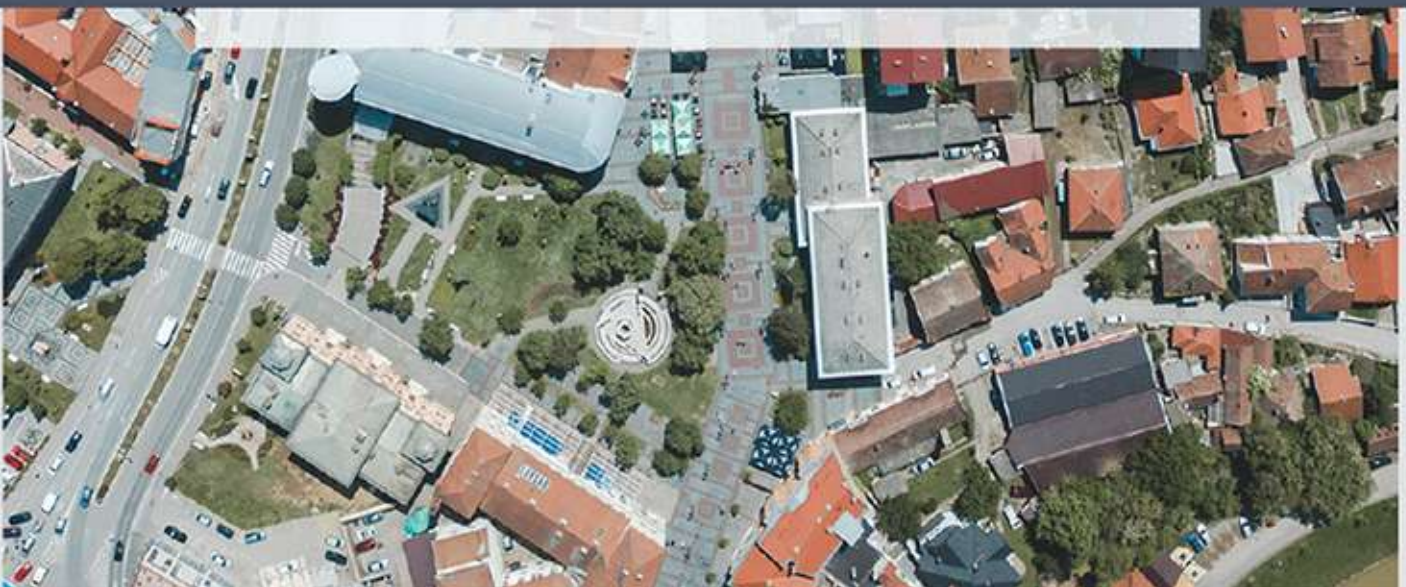


According to the conducted research for the sales of construction land in the Municipality of Negotino, it can be concluded that:

1. In the period 2019-2023 there were 7 conducted/published announcements for sales of state-owned construction land and they were published in the Official Gazette and daily newspapers. Of the 7, 2 were cancelled and for 3 there was no contract concluded.
2. In the period 2019-2023 there were 6 concluded contracts for sales of construction land with a starting price of 61 denars per m²:
 - » Contract concluded with AMA Construction for 3000 m² of land with E-2 purpose and achieved price of 71 denars per m² or a total amount of 213,000 denars. The contract was concluded on 17.10.2019.
 - » Contract concluded on 11.11.2019 with Dreams Trans single-member LLC for land of 17,872 m² with E-2 purpose and achieved price of 71 denars per m² or a total amount of 1,262,912 denars.
 - » Contract concluded on 17.03.2021 with Petre Mancev for land of 400 m² with A-1 purpose and achieved price of 1,730 denars per m² or a total amount of 692,000 denars.
 - » Contract concluded on 17.03.2021 with Dragan Mitrov for land of 250 m² with A-1 purpose and achieved price of 71 denars per m² or a total amount of 17,750 denars.
 - » Contract concluded on 17.03.2021 with Aleksandar Ivanov for land of 416 m² with A-1 purpose and achieved price of 151 denars per m² or a total amount of 62,816 denars.
 - » Contract concluded on 31.01.2023 with Sybo Group single-member LLC for land of 88,773m² with E-2 purpose and achieved price of 281 denars per m² or a total amount of 24,945,213 denars.
3. In the period 2019-2023, the Municipality of Negotino realized a total of 27,193,691 denars revenue from sales of construction land.
4. The Municipality of Negotino did not submit the number of potential buyers individually for all conducted procedures for public bidding for sales of land in 2023.
5. The starting price for all procedures for sales of construction land in the period 2019-2023 was 61 denars per m² and the achieved price was different and ranges from 71, 151, 281 to 1,730 denars per m².
6. In the concluded contracts for sales of construction land the deadlines for building and prohibition of change of ownership of the land are stipulated.
7. The Municipality of Negotino did not publish the information regarding the concluded contracts for sales of state-owned land.
8. In the period 2019-2023, the Municipality of Negotino did not collect contractual penalties for non-fulfillment of the contractual obligations on the part of the buyers.
9. In the period 2019-2023, the Municipality of Negotino did not receive requests for change of building investors for the purchased construction land prior to fulfillment of the contractual obligations.



RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF STRUMICA



As part of the project "Safeguards against Corruption", the Center for Research and Analysis NOVUS conducted a research on the sales of construction land in the Municipality of Strumica.

The research was conducted by sending requests for public information to the municipality; the prepared request was submitted electronically to the appointed person who holds the public information from the municipality.

Upon the request submitted by the Center for Research and Analysis NOVUS for realizing the right for free access to public information, the official responded within the foreseen deadline, the submitted information were clear and they responded to all the questions stated in the request, consistently communicating via e-mail but also via phone.

According to the requests submitted to the Municipality of Strumica and the responses to these requests, we arrived at the following results:

1. **List of published/finished announcements for sales of state-owned construction land in the period 2019-2023 and where were these announcements published?**
 - In the period 2019-2023, the Municipality of Strumica published two announcements for sales of construction land in the Official Gazette of RNM, the municipality's official website, as well as in two daily newspapers.
2. **List of concluded contracts for sales of construction land in the period 2019-2023 with information about the subject of sale (purpose of land), size of land, price of land, name of the person (natural or legal) with whom the contract was concluded and date of contract.**

Announcement no. 1/2022-9 construction plots:

- CP.no.36-10.1 (A2-Housing in residential buildings) area of 2,824 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,300 denars per square meter;
- CP no. 36-10.2 (A2-Housing in residential buildings) area of 2,511 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,300 denars per square meter;
- CP no. 36-10.3 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,305 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,299 denars per square meter;
- CP no. 36-10.4 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,246 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 12,208 denars per square meter;
- CP no. 36-10.5 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,681 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,300 denars per square meter;
- CP no. 36-10.6 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,565 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,299 denars per square meter;
- CP no. 36-10.7 (A2-Housing in residential buildings) area of 2,801 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,300 denars per square meter;
- CP no. 36-10.8 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,738 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,299 denars per square meter;
- CP no. 36-10.9 (A2-Housing in residential buildings) area of 1,584 m², starting price 2,090 denars per m², total achieved 2,300 denars per square meter.

Announcement no.1/20231 construction plot

- CP no. 36-7 (B2-Large commercial units) area of 8,774 m², starting price 3,000 denars per m², total achieved 3,300 denars per square meter.

3. **Total value of realized revenues from sales of construction land in the period 2019-2023.**
 - Total realized revenues from sales of construction land after five public biddings: From announcement no. 1/2022 a total revenue of 84,409,260 denars and announcement no.1/2023 a total revenue of 29,954,200 denars.
4. **Number of potential buyers individually for all conducted procedures for public bidding for sales of land in 2023?**
 - For announcement no. 1/2022 there were 2-3 potential buyers for each construction plot, 15-18 natural persons and legal entities, of which some were registered for several construction plots. For announcement no. 1/2023 there were two registered participants.
5. **For all procedures for sales of construction land conducted in the period 2019-2023, submit the starting price for the land and the price achieved after the finishing of the auction.**
 - The answer is already stated in answer to question no. 2.
6. **Are the conditions that the buyer of the land is obligated within a certain deadline to construct the facility and that they must not change ownership of the land stated in the concluded contracts?**
 - The conditions which the buyer has to fulfill are prescribed in the contracts: purpose and deadline for obtaining a building permit, in accordance with the legal regulations (LCL).
7. **Where is the information on the concluded contracts for sales of state-owned land published (if you have links from your website send them or in the Official Gazette, etc.)?**
 - The information on the concluded contracts for sales of state-owned land are published in the RSCL system managed by ZELS and is of closed nature.
8. **Charged contractual penalties in case of non-fulfillment of contractual obligations on the part of the buyers in the period 2019-2023?**
 - Contractual penalties were charged for 2 construction plots in the total amount of 365,375 denars for both plots.
9. **Number of received requests for change of building investor for the purchased construction land prior to the fulfillment of the contractual obligations in the period 2019-2023?**
 - In the period 2019-2023 there was only one request for change of investor.
10. **In how many cases did you respond positively and in how many negatively to the request for change of building investor for the purchased construction land prior to the fulfillment of the contractual obligations in the period 2019-2023?**
 - The request was declined due to non-fulfillment of obligations in accordance with the legal framework.

Based on this research for sales of construction land of the Municipality of Strumica, a few key conclusions and recommendations can be provided.

CONCLUSION:

Regarding the publishing of the sales announcements in different media and the official response to the request for information, the municipality has shown dedication and transparency and respect of the legal framework. The sales process based on public bidding provided for significant revenues for the municipality with conditions stated in the contracts in order to ensure that the buyers fulfill the specific criteria for development and ownership.

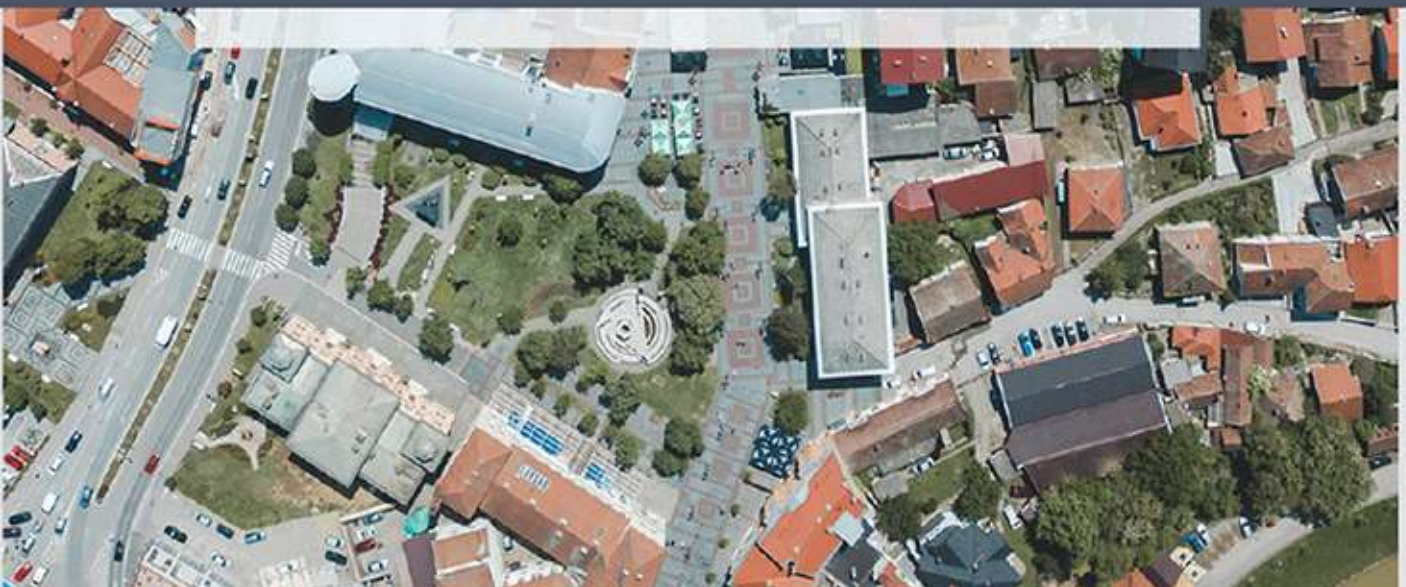
RECOMMENDATIONS

- » Improving transparency: even though the process seems transparent, the continuation of improving the access to information for sales of land, including public access to the detailed conditions regarding the contract, can further increase the trust in the municipal operations.
- » Establishing a system for public monitoring for announcing the progress of construction projects and adhering to the contractual obligations, including fines for non-fulfillment. This will provide for responsibility and timely completion of the projects.
- » Inclusion of the ecological assessments and criteria for sustainability in the selection process of construction projects in order to achieve a balance between development and preservation of the environment.
- » More rigorous vetting process for potential buyers in order to provide financial and operational capacities for development. Additionally, support and guidance for the investors, especially in meeting building deadlines and regulatory requirements.

By adopting these recommendations the Municipality of Strumica can improve the effectiveness, transparency and the public trust regarding the sales of construction land.



RESEARCH
ON THE SALES PROCESS OF
STATE-OWNED CONSTRUCTION LAND
IN MUNICIPALITY OF STIP



KEY FINDINGS

- » In the period 2019-2023 a total of 9 announcements for sales of state-owned construction land were published on the territory of the Municipality of Stip, 36 plots in total and 25 concluded contracts for sales of construction land.
- » The total sold state-owned construction land on the territory of the Municipality of Stip is 84,073 m² from which the plot with a total size of 65,567 m² is the single urban project for parcel construction land with E2 – light and non-polluting industry purpose, whereas the other 19,455m² of the land sold is with A – housing and accommodation buildings purpose, 6,924 m² with A1 – residential houses purpose and 12,531 m² with A2 – residential buildings purpose.
- » The total value of the realized revenues from sales of construction land in the period 2019-2023 amounts to 107,510,954 denars.
- » The posts/announcements for alienation of construction land owned by the Republic of North Macedonia through electronic biddings are posted publicly by the Municipality of Stip on their website, in daily newspapers and the Official Gazette of the Republic of North Macedonia.
- » The procedure for alienation of construction land is conducted by a committee formed by the Mayor of the Municipality of Stip.
- » The information on the concluded contracts for sales of state-owned land is not publicly published by the Municipality of Stip, neither on their website or the Official Gazette.
- » In the period 2019-2023, the Municipality of Stip did not collect contractual penalties based on non-fulfillment of obligations from the Law on construction land.
- » There were two requests for changing the building investor for the bought construction land prior to fulfilling the contractual obligations submitted to the municipality to which the municipality answered negatively; after a complaint upheld by a second instance authority in a re-procedure, the answer was positive.

A total of 9 announcements for sales of state-owned construction land were published in the period 2019-2023 in the Municipality of Stip. From a total of 36 plots no bidders applied for 4 plots and for 3 plots there were bidders and a public bidding was conducted, a price was achieved but the contract was not concluded. During this period the Municipality of Stip concluded 25 contracts for sales of construction land. Two announcements were cancelled, one in 2021 which is the single published public announcement for sale of construction land in that year and one announcement in 2023.

The Municipality of Stip published the announcements for alienation of construction land owned by the Republic of North Macedonia through electronic public bidding in accordance with the legal regulations in two printed newspapers and the Official Gazette, as well as on their website.

Every announcement contains the necessary information regarding the subject of the electronic bidding for undeveloped construction land owned by the Republic of North Macedonia foreseen in the Detailed Urban Plan of the Municipality of Stip, the rights and conditions for participation, what the starting price is and the amount of bank guarantee, the registration deadline, as well as the procedure for participation in the electronic public bidding.

Table no. 1 – Number of posts, plots, bidders, canceled posts and concluded contracts.

Year	Number of posts	Number of plots	Number of bidders	Number of concluded contracts	Canceled posts	Natural person	Legal entity
2020	2	4	19	2	/	/	1
2021	1	2	/	/	1	/	/
2022	2	18	74	9	/	2	5
2023	4	12	35	14	1	9	4
Total	9	36	128	25	2	11	10

From the total state-owned construction land which was sold on the territory of the Municipality of Stip which amounts to 84,073 m², one 65,567 m² plot is an urban project for parcel construction land with E2 – light and non-polluting industry purpose, whereas the remaining 19,455m² of land sold is with A – housing and accommodation buildings purpose, 6,924 m² are with A1 – residential housing purpose and 12,531 m² are with A2 – residential building purpose.

Table no. 2 – Area and total value of land sold

Year	Size of land	Purpose E2	Purpose A1	Purpose A2	Price of land
2020	1150 m ²	/	/	1150 m ²	5.590.000 denars
2021	/	/			/
2022	7.638 m ²	/	3118 m ²	4520 m ²	56.484. 317 denars
2023	75.285 m ²	65.567 m ²	4929 m ²	4789 m ²	45.436. 637 denars
Total	84.073 m ²	65.567 m ²	8047 m ²	10.459 m ²	107.510.954 denars

The starting price for the electronic public bidding for each construction plot is determined in accordance with the basic class of purpose of the construction land. In the period 2019-2023, the Municipality of Stip conducted 28 electronic public biddings from which 15 plots had a starting price of 61 denars and the achieved price varied from 71 denars (4 plots) to 2,330 denars per m². For three plots the published starting price was 1,120 denars, the average number of bidders was 4.6 and the achieved highest price was 10,420 denars per m². 7 plots were published with the highest price of 1,635 denars and the achieved price was 18,400 denars per m². For three conducted public biddings the contracts were not concluded, even though the bidding was conducted and the price was achieved.

Table no. 3 – Starting price for m² and achieved price

Number of plots sold	Starting price for m ²	Lowest price	Highest price	Average per m ²
15	61	71	2.330	835 denars
3	1.120	9.200	10.420	9.948 denars
7	1.635	1.800	18.400	8.778 denars

The procedure for alienation of construction land is conducted by a committee formed by the Mayor of the Municipality of Stip.

In the announcement in the section on the procedure for alienation of construction land, the committee informs the applicants of the completeness of the applications electronically, within 24 hours after the deadline for submitting the applications. To those applicants who have submitted complete documentation, the committee submits a username and password for participation in the electronic public bidding and to the applicants who have not submitted complete documentation they submit a notice stating that they will not participate in the public bidding.

The electronic public bidding can start with at least one participant, for each construction plot separately.

The participant in the public bidding who offers the highest price acquires the status of most favorable bidder for which the committee prepares a record of the conducted public bidding and delivers it electronically to all participants in the public bidding.

After the completion of the public bidding procedure, the committee is obliged to submit a request for an opinion to the State Attorney's Office of the Republic of North Macedonia within three working days, and the State Attorney's Office is obliged to submit an opinion within 30 days of receiving the request for an opinion. If the State Attorney's Office of the Republic of North Macedonia does not submit an opinion within 30 days, it will be considered positive.

The contract states conditions by which the buyer undertakes to obtain a building permit for the planned facility from the competent authority within a certain period after the solemnization of the contract, the buyer is obliged to build the facility in accordance with the urban plan according to which it was alienated. The buyer is obliged to build the facility in accordance with the urban plan according to which the land is alienated, within a certain period of obtaining a valid building permit, otherwise, if the buyer does not obtain a building permit within the stipulated period, i.e. if the facilities are not built within the specified period after fault of the buyer, the buyer will be obliged to pay a contractual penalty. The most favorable bidder undertakes to pay the sales tax that will arise as a liability after the concluded contract for alienation of construction land.

In the period 2019-2023, the Municipality of Stip did not charged contractual penalties based on non-fulfillment of obligations from the Law on Construction Land, when the buyer is late in fulfilling the obligation for three consecutive months and is the basis for the alienator, after three consecutive monthly calls for execution, as a creditor with a statement of non-fulfillment of the obligations of the contract, to request a confirmation of the enforceability of the contract, i.e. to request collection of the agreed penalty, which is also a basis for unilateral termination of the contract, whereby 80% of the total amount of the alienation is not returned to the buyer.

In the period from 2019-2023, the Municipality of Stip received two requests to change the building investor for purchased construction land before the fulfillment of the contractual obligations, and even though in the announcements for the alienation of construction land it is stated that the owner of the construction land acquired in the alienation procedure by way of public bidding may not be transferred to third parties before fulfilling the obligations of the contract for alienation of the construction land, and although both requests were rejected, after an appeal to a secondary authority in a repeated procedure, the answer was positive.





Center for Civil Communications
Центар за граѓански комуникации



center for
intercultural
dialogue



TRANSPARENCË E PAMJAFTUESHME DHE ÇMIME TË ULËTA NË SHITJEN E TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE



Kingdom of the Netherlands



30 YEARS
DIPLOMATIC RELATIONS
WE SHINE TOGETHER



TRANSPARENCË E PAMJAFTUESHME DHE ÇMIME TË ULËTA NË SHITJEN E TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE

Botim elektronik:
TRANSPARENCË E PAMJAFTUESHME DHE ÇMIME
TË ULËTA NË SHITJEN E TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE

Titulli origjinal i botimit:
НЕДОВОЛНА ТРАНСПАРЕНТНОСТ И НИСКИ ЦЕНИ
ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ДРЖАВНО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Botues:
Qendra për Komunikime Qytetare

Përktheu nga gjuha maqedonase në gjuhën shqipe:
Agon Ismaili

Dizajni grafik:
Relativ

Shkup, shtator 2024



Kingdom of the Netherlands

Hulumtimi është përgatitur në kuadër të projektit “Mbrojtje nga korrupsioni” me asistencë financiare nga Ambasada e Mbretërisë së Holandës në Shkup, i zbatuar nga Qendra për Komunikime Qytetare, në periudhën nga 1 nëntor të vitit 2021 deri më 31 tetor të vitit 2024.



PËRMBAJTJA

4 GJETJET KRYESORE

5 REKOMANDIMET

6 SYNIMI I HULUMTIMIT

8 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E MANASTIR

15 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E KËRÇOVËS

19 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E KUMANOVË

23 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E NEGOTINË

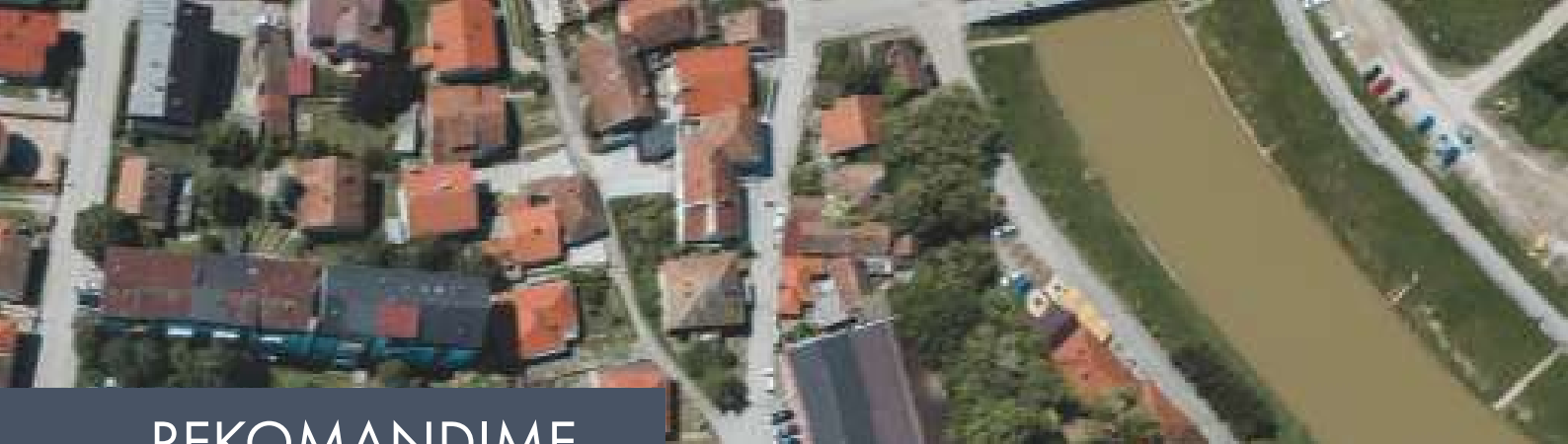
25 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E STRUMICË

29 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E SHTIP



GJETJET KRYESORE

- » Komunat nuk i informojnë qytetarët për shitjet e realizuara të tokës ndërtimore shtetërore. Gjithashtu, komunat i publikojnë vendimet për tjetërsimin e tokës ndërtimore shtetërore në Gazetën Zyrtare të RMV-së. Por, asnjëra nga komunat e monitoruara nuk ndërmerr aktivitete tjera për informimin e qytetarëve, përkatësisht vendimet që janë miratuar për shitjen e tokës dhe kontratat e nënshkruara me blerësit nuk i publikojnë as në ueb faqet e tyre. Mostransparenca arrin deri në atë shkallë sa që një pjesë e komunave nuk i dorëzuan as kontratat e nënshkruara në bazë të kërkesës për qasje të lirë tek informacionet me karakter publik. Mostransparenca në zbardhjen e vendimeve për shitjen e tokës ndërtimore shtetërore e pamundëson informimin e qytetarëve dhe rrit rrezikun për abuzime.
- » Komunat i publikojnë shpalljet për shitje të tokës ndërtimore shtetërore në Gazetën Zyrtare, në dy gazeta ditore dhe në sistemin e informacioneve për tokë ndërtimore (<https://gradezno-zemjiste.mk/>). Por, një numër i vogël i tyre i publikojnë shpalljet edhe në ueb faqet e tyre ose në mediat lokale si mekanizëm i rritjes së informimit të popullatës lokale.
- » Në bazë të hulumtimit rezulton se gjashtë nga tetë komunat e monitoruara (Manastiri, Negotina, Kërçova, Kumanova, Strumica dhe Shtipi) gjatë pesë viteve të fundit kanë shitur 507,826 m² tokë ndërtimore që ka qenë në pronësi të shtetit. Dedikimi i tokës ndërtimore ka qenë për banim familjar, industri të lehta dhe jondotëse, magazina, depo, komplekse hotelierike. Toka ndërtimore në pronësi të shtetit u është shitur 41 personi fizik dhe 17 personave fizikë.
- » Për asnjë parcelë gjatë periudhës nga viti 2019 deri në vitin 2023 nuk ka bërë shpallje, ndërsa as nuk kanë bërë shitje komunat Tetovë dhe Çair.
- » Çmimi për 1m² tokë ndërtimore në pesë vitet e kaluara ka lëvizur nga 71 denar deri 18,400 denarë (nga 1,2 euro e deri 299 euro). Mesatarisht, në procedurat për shitje të tokës ndërtimore shtetërore kanë marrë pjesë nga 4 blerës potencial.
- » Të ardhura në vlerë prej 20 milionë euro kanë realizuar të gjashtë komunat në pesë vitet e fundit, periudhë gjatë së cilës është shitur tokë ndërtimore. Më tepër se gjysmën, përkatësisht tokë me vlerë prej 11 milionë euro ka shitur Komuna e Kumanovës.
- » Komunat Strumicë, Shtip dhe Kumanovë në bazë të penaleve në bazë të kontratave kanë inkasuar 16,3 milionë denarë, përkatësisht 265 mijë euro. Kërçova dhe Negotina nuk kanë inkasuar penale ndërsa nga Komuna Manastir thonë se penalet janë në procedurë të inkasimit, mirëpo nuk japin informacione sa para kanë inkasuar nga penalet e inkuara në bazë të kontratave nga shitja e tokës ndërtimore shtetërore.



REKOMANDIME


- Komunat duhet t'i shpallin thirrjet për shitje të tokës ndërtimore shtetërore edhe në ueb faqet e tyre, si dhe në mediat lokale. Në këtë mënyrë do të rritet niveli i informimit të publikut lokal me qëllim që të mundësohet trajtim i barabartë i gjithë të interesuarve, të rritet konkurrenca, ndërsa me këtë edhe vlera e tokës shtetërore të shitur.
- Komunat në ueb faqet e tyre duhet t'i publikojnë edhe vendimet për tjetërsimin e tokës ndërtimore në pronësi të shtetit, si dhe marrëveshjet e nënshkruara me blerësit e tokës shtetërore. Në këtë mënyrë, do të mundësohet shkallë më e madhe e këqyrjes për qytetarët dhe me kohë do të mund të sugjerohet në paligjshmëri potenciale në proceset.
- Rritja e transparencës në tërë procesin e shitjes së tokës ndërtimore shtetërore do të kontribuojë në drejtim të rritjes së besimit të qytetarëve në këtë proces dhe përgjithësisht në sektorin e ndërtimitarisë, në të cilin gjatë dekadave të fundit janë shfaqur probleme serioze dhe i njëjti u bë një nga sektorët më të ekspozuar ndaj korrupsionit.
- Është e nevojshme të punohet në drejtim të përmirësimit të inkasimit të penaleve të përcaktuara me kontratat në rast të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese nga blerësit.
- Është e nevojshme të aplikohet e drejta e ndërprerjes së njëanshme të kontratave në rastet kur blerësi i tokës ndërtimore nuk i respekton kushtet e përcaktuara me kontratën e nënshkruar.




SYNIMI I HULUMTIMIT

Synimi i këtij hulumtimi është të bëhet analizë mbi procedurën për shitje të tokës ndërtimore. Me Ligjin për Tokë Ndërtimore është paraparë tjetërsim i tokës ndërtimore në pronësi të RMV-së nëpërmjet sistemit elektronik për ankand publik. Mjetet paguhen në llogari të posaçme në suazat e llogarisë së thesarit, ndërsa të ardhurat shpërndahen në raport 20 % për Buxhetin e RMV-së dhe 80 % për komunat. Pronari i tokës ndërtimore të fituar nëpërmjet ankandit publik, në bazë të kontratës së nënshkruar për tjetërsim nuk ka të drejtë atë t’ua transferojë personave të tretë, para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese me komunën. Është paraparë afat për përmbushjen e kontratës, ndërkaq i cili është i solemnizuar me dokument ekzekutiv. Për mospërmbushjen e detyrimit në kontratë për tjetërsim të tokës ndërtimore janë paraparë mekanizma juridikë. Në afat prej 30 ditësh, blerësi në mënyrë elektronike e dërgon kontratën në noter për solemnizim. Kur toka ndërtimore tjetërsohet nëpërmjet ankandit publik, blerësi e ka për detyrë të sigurojë leje për ndërtimin e paraparë dhe detyrohet që në atë tokë të ndërtojë në përputhshmëri me planin urbanistik në bazë të cilit është tjetërsuar ajo tokë.

Me qëllim të hartëzimit të gjendjes me shitjen e tokës ndërtimore, Qendra për Komunikime Qytetare, së bashku me organizatat joqeveritare të përfshira në zbatimin e projektit “Mbrojtje nga korrupsioni” (Qendra Kulturore Rinore – Manastir, Koalicioni Rural. Qendra për Dialog Ndërkulturor, Shoqata ekologjike “Villa Zora” Veles, Shoqata qytetare – Qendra për Hulumtime dhe Analiza NOVUS Strumicë, Shoqata Multikulltura, Shoqata qytetare ZIP Instituti për Politika dhe Qeverisje të Mirë dhe EHO Organizatë edukative-humanitare), në tetë komunat e përfshira në projekt kanë dorëzuar kërkesa identike për informacione. Nga komunat Manastir, Kërçovë, Kumanovë, Negotinë, Tetovë, Strumicë, Çair dhe Shtip janë kërkuar informacionet si në vijim:

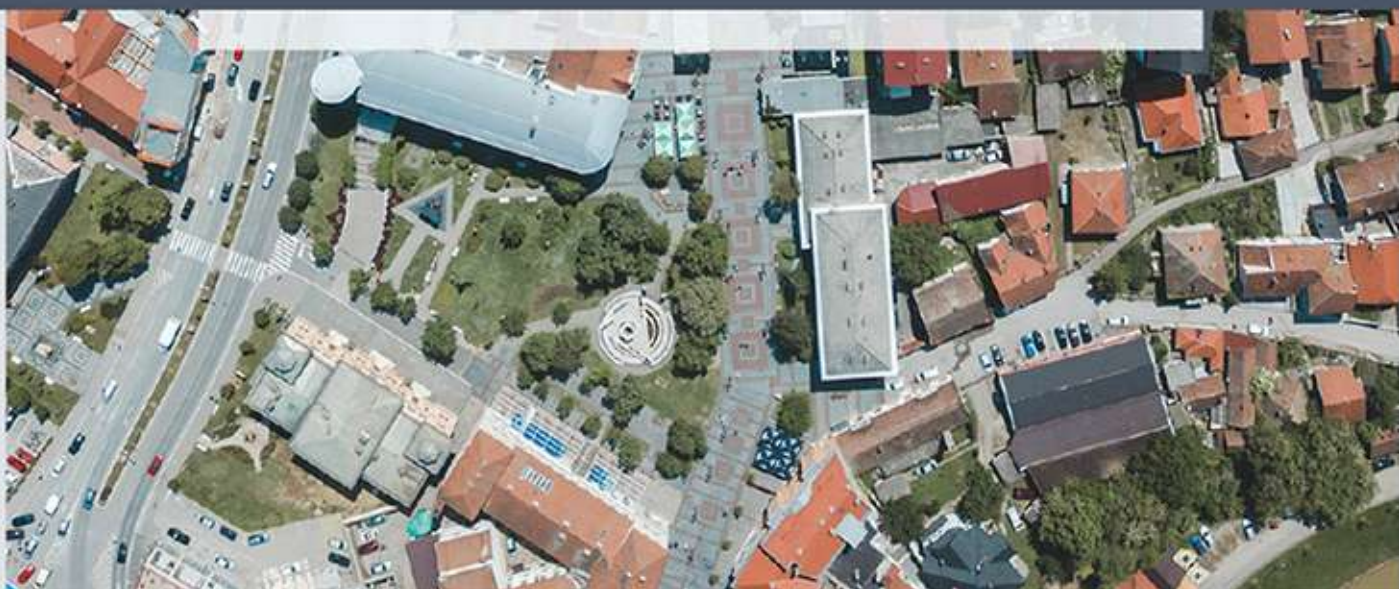
- 
- Lista e shpalljeve të publikuara/të përfunduara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në periudhën 2019-2023 dhe ku janë publikuar këto shpallje?;
 - Lista e kontratave të nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023 me informacionet për objektin e shitjes (dedikimin e tokës), madhësia e tokës, çmimi i tokës, emri i personit (fizik ose juridik) me të cilin është nënshkruar kontrata dhe data e kontratës;
 - Vlera totale e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023;
 - Numri i blerësve potencial, veçmas për të gjitha procedurat e zbatuara për ankand publik për shitje të tokës në vitin 2023?;
 - Për të gjitha procedurat për shitje të tokës ndërtimore të zbatuara në periudhën 2019-2023 të na dërgohet çmimi fillestar i tokës ndërtimore dhe çmimi i arritur pas përfundimit të ankandit;
 - Në kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore, a janë cekur kushte me të cilat blerësi i tokës detyrohet që në afat konkret ta ndërtojë objektin dhe se nuk ka të drejtë ta ndryshojë pronësinë mbi atë tokë?;
 - Ku janë publikuar informacionet për kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore (nëse keni linqe nga ueb faqja juaj na i dërgoni apo janë të publikuara në Gazetën Zyrtare etj.)?;
 - Penale të inkasuara nga kontratat në rast të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese nga ana e blerësve në periudhën 2019-2023?;
 - Numri i kërkesave që janë dorëzuar gjatë periudhës 2019-2023 për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë ndërtimore të blerë para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese?;
 - Në sa raste keni dhënë përgjigje pozitive, në sa raste përgjigje negative ndaj kërkesave që janë parashtruar gjatë periudhës 2019-2023 për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë ndërtimore të blerë para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese?.

Hulumtimi është përpiluar në bazë të informacioneve që janë dhënë nga komunat.





HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E MANASTIR



Në kuadër të projektit “Mbrojtje nga korrupsioni”, i cili zbatohet me asistencë financiare nga Ambasada e Mbretërisë së Holandës në Shkup, QRK – Manastir nëpërmjet grantit të ndarë nga Qendra për Komunikime Qytetare, ka ndërmarrë nismën për përgatitjen e hulumtimit për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore. Për atë qëllim është përpiluar Kërkesë për informacione të karakterit publik, e cila ka të bëjë me shitjen e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në komunën e Manastirit. Kështu, ky hulumtim, pas analizës së kryer mbi të dhënat e fituara ka për qëllim të na e paraqet gjendjen pesëvjeçare, më saktësisht për periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023, në lidhje me shitjen e tokës në pronësi shtetërore, me të ardhurat që grumbullohen nga shitja, çmimin për sa i përket çmimit të paraparë fillestar dhe çmimit përfundimtar të arritur në ankandet, kushtet në kontratat për shitje, ku mund të gjejmë informacione në lidhje me shitjen e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, penalet nga kontratat për mospërbushjen e kontratave, si dhe informacione për procedurat në lidhje me kërkesat për ndërrim të investuesit.

Të dhënat e nevojshme për realizimin e këtij hulumtimi, si dhe për hulumtimet e mëparshme, i kemi siguruar nëpërmjet Kërkesës për informacione të karakterit publik, ndërkaq të cilën më datë 17.01.2024 e kemi parashtruar në formë elektronike në Komunën Manastir. Prej Komunës së Manastirit na është dërguar përgjigje e parë në afatin e paraparë me ligj, me ç’rast, pas analizës së kryer nga ana jonë është dërguar Kërkesë për plotësim të kërkesës, në përputhje me nenin 24 të Ligjit për Qasje të Lirë tek Informacionet me Karakter Publik. Pas kësaj, janë fituar informacione të pjesshme në lidhje me të gjitha pyetjet e parashtruara. Pas analizës së plotë të kryer mbi përgjigjet e fituara, është konstatuar gjendja si në vijim:

1. Sa i përket listës së shpalljeve të publikuara dhe të përfunduara për shitje të tokës ndërtimore, si dhe informacionit në lidhje me pyetjen se ku janë publikuar këto shpallje, nga Komuna e Manastirit fillimisht përgjigjen e fituam për shpalljet aktive të publikuara se ato mund t’i gjejmë në Sistemin e Informacioneve për Tokë Ndërtimore (<https://gradezno-zemjiste.mk/>), mirëpo publiku nuk ka qasje tek ai sistem për shkak të regjistrimit që kërkohet në të, ndërkaq shpalljet tjera publikohen në Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë së Veriut (RMV) dhe në dy gazeta ditore. Në plotësimin e përgjigjes së parë, si sqarim është dhënë përgjigja se të gjitha shpalljet e publikuara dhe të përfunduara mund t’i gjejmë në Gazetën Zyrtare të RMV-së, mirëpo gjatë kësaj, nga komuna nuk e kanë cekur konkretisht në cilat vite dhe në cilët numra të Gazetës Zyrtare.
2. Me Kërkesën e parashtruar për informacione me karakter publik kemi kërkuar informacione për listën e kontratave të nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019 – 2023, me ç’rast kemi kërkuar informacione konkrete lidhur me objektin e shitjes (dedikimin e tokës), madhësinë, çmimin, palën kontraktuese me të cilën është nënshkruar kontrata (person fizik ose person juridik), datën e nënshkrimit të kontratës. Prej komunës së Manastirit fillimisht pranuar përgjigjen që lista e kontratave të nënshkruara dhe totali i të ardhurave nga shitja e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore janë të publikuara në Raportin për realizimin e programit për punë në fushën e menaxhimit me tokë ndërtimore në pronësi të RMV-së në territorin e Komunës së Manastirit. Në plotësimin ndaj përgjigjes, nga Komuna e Manastirit na është dërguar ekzemplar se si duket një kontratë, si dhe informacion për totalin e të ardhurave që janë fituar prej shitjes në periudhën e përmendur më sipër dhe të cilat e arrijnë shumën e përgjithshme prej 242,489,783 DENARË. Gjithashtu, nga raportet e dorëzuara për çdo vit për realizimin e programit për punë në fushën e menaxhimit me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut në territorin e Komunës së Manastirit mund t’i nxjerrim përgjigjet si në vijim:

* Në vitin 2019, në Komunën e Manastirit nuk janë realizuar të ardhura nga shitja e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore.

* Në vitin 2020, janë shitur njëmbëdhjetë (11) parcela, prej të cilave tre (3) parcela janë me dedikimin A1 – objekt individual banimi, me të ardhura të përgjithshme në shumë prej 599,972

denarë. Një (1) parcelë është me dedikimin B2, B3, E2 – njësi të mëdha tregtare, njësi të mëdha hotelierike, strukturë komunale me të ardhura të përgjithshme në shumë prej 4,767,840 denarë, pastaj, pesë (5) parcela me dedikimin A2 – banim në objekte banesore me të ardhura të përgjithshme në shumë prej 50,794,528 denarë dhe nga një (1) parcelë me dedikimin B-2 – qendër e madhe tregtare me të ardhura në shumë totale prej 54,753,740 denarë, përkatësisht B-4 - hapësira afariste me të ardhura në shumë totale prej 6,239,250 denarë. Gjithashtu, për këtë vit janë fituar edhe informacione me shifra të përgjithshme për të ardhurat totale nga shitja e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore.

- * Në vitin 2021, janë shitur gjashtë (6) parcela, edhe atë:
 - » Tre (3) parcela janë me dedikimin A1- banim në shtëpi banesore
 - PN nr. 12.14 me çmimin e arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 1,970,500 denarë
 - PN nr. 12.94 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 3,881,150 denarë
 - PN nr. 12.151 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 3,051,720 denarë
 - » Dy (2) janë me dedikimin B2- njësi të mëdha tregtare
 - PN nr. 5.2 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 16,955,840 denarë
 - PN nr. 9.1 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 8,808,210 denarë
 - » Një (1) parcelë është me dedikimin B1- dedikime të vogla komerciale dhe afariste
 - PN nr. 4.4 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 1,214,400 denarë
- * Në vitin 2022, janë shitur 15 parcela edhe atë:
 - » Një (1) parcelë është me dedikimin B2- njësi të mëdha tregtare
 - PN nr. 5.3 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 8,547,840 denarë
 - » Dymbëdhjetë (12) parcela janë me dedikimin G 2, 3, 4 - prodhim, distribuim, servise
 - PN nr. 51 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 403,138 denarë
 - PN nr. 52 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 269,800 denarë
 - PN nr. 53 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 269,800 denarë
 - PN nr. 54 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 269,800 denarë
 - PN nr. 55 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 269,800 denarë
 - PN nr. 56 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 537,541 denarë
 - PN nr. 68 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 573,254 denarë
 - PN nr. 69 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 289,680 denarë
 - PN nr. 71 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 289,680 denarë
 - PN nr. 72 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 289,680 denarë
 - PN nr. 73 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 448,294 denarë
 - PN nr. 13 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 845,255 denarë
 - » Dy (2) parcela janë me dedikimin G2- industri e lehtë
 - PN nr. 5 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 97,341 denarë
 - PN nr. 6 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 131,421 denarë

- * Në vitin 2023, janë shitur 5 parcela, edhe atë:
 - » Të gjitha 5 parcelat janë me dedikimin A1- banim në shtëpi banesore, A2- banim në objekte banesore, B3- objekte të mëdha hotelierike
 - PN nr. 12.143 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 3,925,040 denarë
 - PN nr. 12.146 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 4,263,600 denarë
 - PN nr. 9.8 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 27,215,700 denarë
 - PN nr. 6.10 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 26,344,869 denarë
 - PN nr. 1.38 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë prej 14,135,100 denarë

Krahas asaj që ne kërkuam informacione konkrete për periudhën pesëvjeçare në lidhje me madhësinë e parcelave, palën kontraktuese me të cilën është nënshkruar kontrata (person fizik ose person juridik) dhe datën e nënshkrimit të kontratave, nga komuna e Manastirit nuk fituam informacione lidhur me madhësinë e parcelave, palët kontraktuese me të cilët janë nënshkruar kontratat dhe datën kur janë nënshkruar kontratat. Sa i përket sigurimit të këtyre informacioneve, nga komuna na kanë udhëzuar të drejtohem në Agjencinë për Kadastrën e Patundshmërive.

3. Sa i përket vlerës totale të të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në periudhën e viteve 2019 – 2023, i kemi fituar këto informacione:

Viti	Numri i parcelave	Të ardhurat totale në denarë
2019	0	0
2020	11	117.155.330
2021	6	35.881.820
2022	15	13.532.324
2023	5	75.884.309
GJITHSEJ	37	242.453.783

Vlera totale e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në periudhën e viteve 2019 - 2023

4. Sa i përket numrit të blerësve potencial, veçmas për të gjitha procedurat e zbatuara për ankand publik për shitjen e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në vitin 2023, nga Komuna e Manastirit e kemi fituar informacionin si më poshtë:

- * Shpallja nr. 1/2023:
 - PN 9.8 – 7 ofertues
 - PN 6.10 – 3 ofertues
 - PN 1.38 – 4 ofertues
- * Shpallja nr. 2/2023:
 - PN 12.143 – 7 ofertues
 - PN 12.146 – 6 ofertues

5. Për shkak të nevojave të hulumtimit, nga Komuna e Manastirit kemi kërkuar edhe informacion për çmimin fillestar të tokës dhe për çmimin e arritur të tokës pas përfundimit të ankandit për të gjitha procedurat për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, e të cilat janë zbatuar në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023. Si përgjigje nga Komuna e Manastirit kemi fituar informacion se çmimi fillestar për shitjen e tokës ndërtimore në procedurën për tjetërsim nëpërmjet ankandit publik është në përputhje me Aktin normativ për lartësinë e çmimit të tokës ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe lartësinë e shpenzimeve të posaçme për zbatimin e procedurave për tjetërsim, dhënie me qira dhe për themelimin e së drejtës së servitudës sendore. Sa i përket çmimit të arritur për shitje të tokës ndërtimore pas përfundimit të ankandit publik, nga Komuna e Manastirit janë dërguar Raportet për realizimin e programit për punë në fushën e menaxhimit me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut në territorin e Komunës së Manastirit. Në bazë të këtyre Raportëve, çmimi i arritur për periudhën 2019 – 2023 sipas viteve është paraqitur më poshtë:

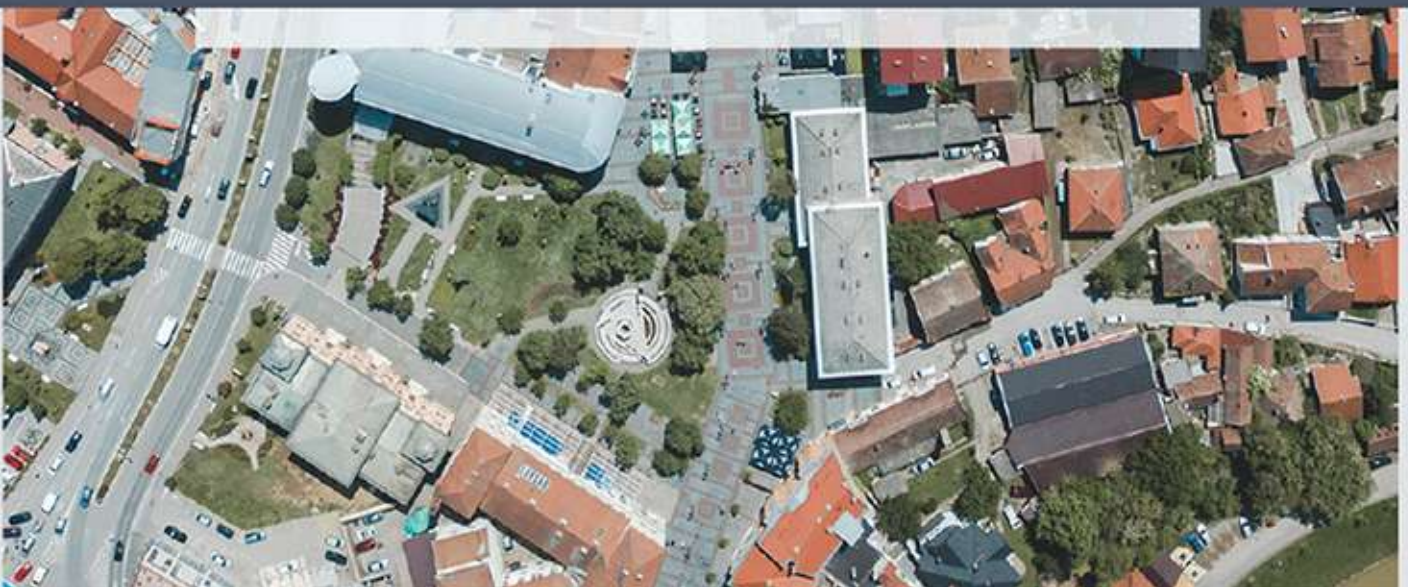
- * Në vitin 2019, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore, nuk janë realizuar të ardhura;
- * Në vitin 2020, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore, janë realizuar të ardhurat si në vijim:
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B-4 hapësira afariste, është arritur çmimi në shumë totale prej 6,239,250 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B-2 – qendër e madhe tregtare, është arritur çmimi në shumë totale prej 54,753,740 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin A2 – banim në objekte banesore për 5 parcela të shitura është arritur çmimi në shumë totale prej 50,794,528 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B2, B3, E2 – njësi të mëdha tregtare, njësi të mëdha hotelierike, suprastrukturë komunale, është arritur çmimi në shumë totale prej 4,767,840 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin A-1 objekt individual banimi për 3 parcela, është arritur çmimi në shumë totale prej 599,972 denarë;
- * Në vitin 2021, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore janë realizuar të ardhurat si në vijim:
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin A1 – banim në shtëpi banesore janë shitur:
 - PN nr. 12.14 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 1,970,500 denarë;
 - PN nr. 12.94 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 3,881,150 denarë;
 - PN nr. 12.151 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 3,051,720 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B2 – njësi të mëdha tregtare janë shitur:
 - PN nr. 5.2 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 16,955,840 denarë;
 - PN nr. 9.1 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 8,808,210 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B1 – dedikime të vogla komerciale dhe afariste janë shitur:
 - PN nr. 4.4 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 1,214,400 denarë;
- * Në vitin 2022, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore janë realizuar të ardhurat si në vijim:
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin B2 – njësi të mëdha tregtare është shitur:
 - PN nr. 5.3 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 8,547,840 denarë;

- » nga shitja e parcelave me dedikimin G2, 3, 4 – prodhim, distribuim dhe servise janë shitur:
 - PN nr. 51 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 403,138 denarë;
 - PN nr. 52 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 269,800 denarë;
 - PN nr. 53 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 269,800 denarë;
 - PN nr. 54 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 269,800 denarë;
 - PN nr. 55 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 269,800 denarë;
 - PN nr. 56 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 537,541 denarë;
 - PN nr. 68 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 573,254 denarë;
 - PN nr. 69 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 289,680 denarë;
 - PN nr. 71 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 289,680 denarë;
 - PN nr. 72 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 289,680 denarë;
 - PN nr. 73 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 448,294 denarë;
 - PN nr. 13 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 845,255 denarë;
 - » nga shitja e parcelave me dedikimin G2 – industri e lehtë, janë shitur:
 - PN nr. 5 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 97,341 denarë;
 - PN nr. 6 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 131,421 denarë;
- * Në vitin 2023, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore janë realizuar të ardhurat si në vijim:
- » nga shitja e parcelave me dedikimin A1 – banim në shtëpi banesore, A2 banim në objekte banesore, B3 – objekte të mëdha hotelierike, janë shitur:
 - PN nr. 12.143 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 3,925,040 denarë;
 - PN nr. 12.146 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 4,263,600 denarë;
 - PN nr. 9.8 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 27,215,700 denarë;
 - PN nr. 6.10 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 26,344,869 denarë;
 - PN nr. 1.38 me çmim të arritur për tokë ndërtimore në shumë totale prej 14,135,100 denarë;
6. Në pjesën e pyetjes nëse në kontratat e nënshkuara për shitje të tokës në pronësi shtetërore janë cekur kushte të cilat përcaktojnë që blerësi i tokës e ka për detyrë në afat të përcaktuar ta ndërtojë objektin, si dhe që nuk i lejohet ta ndryshojë pronësinë mbi tokën, nga Komuna e Manastirit kemi fituar përgjigje në të cilën është cekur se në kontratat e nënshkuara për shitje të tokës ndërtimore, në nenin 4 të Kontratës për tjetërsim të tokës ndërtimore me ankand publik elektronik është përcaktuar që blerësi detyrohet që në afat të përcaktuar ta ndërtojë objektin në sipërfaqen e tokës në përputhje me planin urbanistik në bazë të cilit është tjetërsuar toka, në pajtim me dispozitat e Ligjit për Ndërtim, më saktësisht, në përputhje me kategorizimin e objektit ndërtimor. Gjithashtu, në nenin 10 të Kontratës është përcaktuar që pronari i tokës ndërtimore të fituar në procedurë për tjetërsim nëpërmjet ankandit publik nuk ka të drejtë që atë tokë t’ua transferojë personave të tretë, para se t’i përmbush detyrimet nga kontrata për tjetërsimin e tokës. Ndalea për transferim të tokës ndaj personave të tretë është përcaktuar në librin publik për regjistrimin e paluajtshmërive.

7. Në pyetjen se ku janë publikuar informacionet në lidhje me kontratat e nënshkuara për shitje të tokës në pronësi shtetërore (me linqe konkrete të kërkuara nga publikimet në ueb faqe ose numrin konkret të Gazetës Zyrtare në të cilin janë publikuar), është fituar informacioni që në përputhje me Ligjin për Tokë Ndërtimore, Komuna nuk e ka për detyrë të publikojë, për shkak se në përputhje me Ligjin për Mbrojtjen e të Dhënave Personale bëhet fjalë për të dhëna personale të personave fizikë dhe të personave juridikë, ndërsa në pajtim me Ligjin për Tokë Ndërtimore, kontratat e nënshkuara regjistrohen në sistemin e RKTN.
8. Ndër pyetjet që i janë parashtruar Komunës së Manastirit ishte edhe pyetja që ka të bëjë me penalet e inkasuara nga kontratat në rast të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese nga ana e blerësve lidhur me periudhën 2019 – 2023. Për këtë pyetje, na është dhënë përgjigja që në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023, në bazë të penaleve nga kontratat për shkak të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese nga ana e blerësit, është inkasuar vlerë totale prej 508,667.00 denarë.
9. Sa i përket pyetjes për numrin e përgjithshëm të kërkesave të parashtruara për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë ndërtimore të blerë, para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese në periudhën 2019 – 2023, ndër përgjigjet që i kemi fituar nga Komuna e Manastirit, për këtë pyetje nuk na është dhënë përgjigje.
10. Sa i përket pyetjes në sa raste të kërkesave të parashtruara për ndërrim të investuesit për ndërtim për tokë ndërtimore të blerë para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese në periudhën 2019 – 2023, njëjtë sikur edhe në rastin me pyetjen e mëparshme, nga Komuna e Manastirit nuk na është dhënë përgjigje konkrete. Si rrjedhojë e kësaj, në këtë hulumtim nuk janë ndarë të dhëna me numra konkret as për numrin e përgjithshëm të kërkesave të parashtruara për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë ndërtimore të blerë para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese në periudhën 2019 – 2023, as për numrin e përgjithshëm të vendimeve pozitive ose negative që janë miratuar lidhur me kërkesat për ndërrim investuesit për ndërtim para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese.



HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E KËRÇOVËS



GJETJET KRYESORE

- » Komuna e Kërçovës në periudhën 2019-2023 ka publikuar dy shpallje për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore.
- » Nga të dyja shpalljet që janë publikuar për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, njëra është përfunduar tërësisht dhe është publikuar në vitin 2020, ndërsa për shpalljen e dytë, e cila është publikuar në vitin 2023, procedura ende zgjat.
- » Në të dyja këto shpallje, dedikimi i tokës ndërtimore në pronësi shtetërore është A1, përkatësisht për ndërtimin e objekteve banesore.
- » Sa i përket shpalljes së përfunduar për shitjen e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, në të është përfshirë sipërfaqe prej 3899 m², me çmimin e arritur përfundimtar në shumë prej 4,578 denarë/m², kontratë e nënshkruar me "Installacija" më datë 10.02.2021.
- » Nga shpallja e përfunduar për shitje të tokës ndërtimore, Komuna e Kërçovës ka realizuar të ardhura në shumë prej 17,849,622 denarë, ndërsa nga shpallja e dytë, pas përfundimit të procedurës për shitjen e tre parcelave me sipërfaqe të përgjithshme prej 1212 m² parashihet që të realizohen të ardhura në shumë totale prej 3,453,790 denarë.
- » Në të dyja shpalljet janë paraqitur më tepër se një blerës potencial. Pra, për shpalljen e parë janë paraqitur 4 blerës potencial, me ç'rast çmimi fillestar për shitjen e tokës ka qenë 980 denarë/m², kurse pas ankandit të mbajtur, çmimi ka arritur deri në shumën 4,578 denarë/m².
- » Ndërkaq, në shpalljen e dytë, toka ndërtimore në pronësi shtetërore e cila është shpallur për shitje ka pasur çmimin prej 61 denar/m², ndërkaq është arritur çmimi në shumë prej 3,080 denarë/m² për parcelën e parë, 2,750 denarë/m² për parcelën e dytë dhe 2,710 denarë/m² për parcelën e tretë.
- » Informacionet për kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore Komuna e Kërçovës i ka publikuar në ueb faqen <https://gradezno-zemjiste.mk/>, në të cilën qasje mund të fitohet vetëm me leje nga BNJVL, ashtu që të dhënat për kontratat e nënshkruara nuk janë në dispozicion të publikut dhe transparente.
- » Nuk ka penale të inkasuara sipas kontratave për shkak të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese në afatin ligjor dhe afatin e përcaktuar në kontratë, ndërsa nuk ka asnjë kërkesë të parashtruar në komunë për ndërrim të investuesit për ndërtim.

Hulumtimi për shitjen e tokës ndërtimore në territorin në Komunës e Kërçovës

Sipas përgjigjeve që i kanë dërguar nga Komuna e Kërçovës për shitje të tokës ndërtimore në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023, komuna gjatë kësaj periudhe kohore ka publikuar 2 shpallje për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore edhe atë:

- Shpallja e parë është publikuar në Gazetën Zyrtare numër 288/2020, në gazetata ditore “Koha”, “Veçer” dhe “Nova Makedonija” si dhe në ueb faqen e Komunës së Kërçovës - <https://kicevo.gov.mk/> dhe kjo shpallje ka përfunduar, dhe
- Shpallja e dytë, e cila është publikuar në janar të vitit 2023, në Gazetën Zyrtare numër 1/2023, në gazetata ditore “Koha”, “Veçer” dhe “Nova Makedonija” si dhe në ueb faqen e Komunës së Kërçovës - <https://kicevo.gov.mk/>, ndërsa e cila nuk ka përfunduar dhe procedura ende zgjat.

Sa i përket tokës ndërtimore që është shitur në vitin 2020 e për të cilën ka përfunduar shpallja dhe procedura, dedikimi i tokës është A2 – objekte banesore, me dedikim kompatibil B1 (veprimtari të vogla komerciale afariste), me sipërfaqe prej 3899 m² dhe me çmimin e arritur përfundimtar në shumë prej 4,578 denarë/m², kontratë e nënshkruar me “Installacija” më datë 10.02.2021.

Në lidhje me shitjen e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore nga shpallja e dytë e publikuar në vitin 2023, e për të cilën ende nuk është përfunduar procedura, bëhet fjalë për tre parcela ndërtimore, dedikimi i përbashkët i tokës A1 (banim familjar në shtëpi banimi), me sipërfaqe prej 415 m², 398 m² dhe 399 m², me çmimin e arritur përfundimtar në shumë prej 3,080 denarë/m², 2,750 denarë/m² dhe 2,710 denarë/m². Kontratat ende nuk janë nënshkruar për arsye se procedura ende është në rrjedhë.

Vlera e përgjithshme e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në Komunën e Kërçovës për shpalljen që është publikuar në vitin 2020 dhe për të cilën procedura është përfunduar në vitin 2021 arrin shumën prej 17,849,622 denarë.

Ndërkaq, vlera e përgjithshme e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore, shpallja e së cilës është publikuar në vitin 2023 dhe për të cilën procedura ende është në rrjedhë, pasi të përfundojë procedura për të gjitha 3 parcelat ndërtimore që janë objekt i shitjes, veçmas do të mblidhen shumat e paraqitura në vijim:

- 1,278,000 denarë për sipërfaqet e shitura prej 415m²;
- 1,094,500 denarë për sipërfaqet e shitura prej 398 m² dhe
- 1,081,290 denarë për sipërfaqet e shitura prej 399 m².

Numri i blerësve potencial veçmas për të gjitha procedurat e zbatuara për ankand publik për shitje të tokës është si në vijim:

- Në shpalljen e publikuar në vitin 2020 ka pasur 4 blerës potencial;
- Në shpalljen e publikuar në vitin 2023, veçmas për secilën parcelë ka pasur: për parcelën e parë 8 blerës potencial, për parcelën e dytë 13 blerës potencial dhe për parcelën e tretë 12 ofertues.

Sa i përket çmimit fillestar dhe çmimit të arritur përfundimtar të tokës ndërtimore pas ankandit të mbajtur për shpalljen e publikuar në vitin 2020 dhe të përfunduar në vitin 2021, çmimi fillestar i tokës ka qenë 980 denarë/m², kurse çmimi i arritur pas ankandit të mbaruar ka qenë 4,578 denarë.

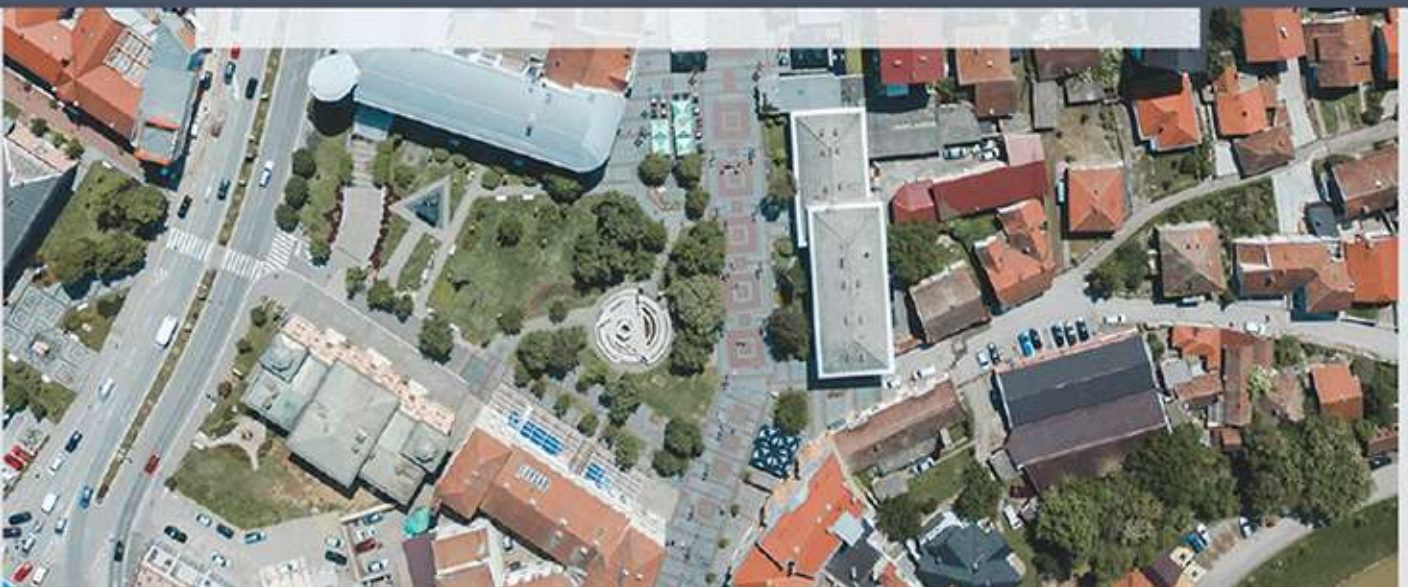
Sa i përket shpalljes së dytë, e cila është publikuar në vitin 2023 dhe për të cilën procedura ende nuk ka përfunduar, çmimi fillestar, i përbashkët për të gjitha 3 parcelat është 61 denar/m². Në pyetjen nëse në kontratat për shitje të tokës ndërtimore janë përcaktuar kushte për ndërtimin e objektit në afatin e përcaktuar me ligj, si dhe kusht për periudhë konkrete kohore gjatë së cilës të mos ndërrohet pronësia mbi tokën, prej Komunës së Kërçovës si përgjigje ndaj kërkesës për qasje të lirë tek informacionet me karakter publik kanë theksuar që këto kushte figurojnë në kontratat e ndara në përputhje me ligjin dhe shpalljen.

Informacionet për kontratat e nënshkuara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore nga Komuna e Kërçovës janë publikuar në ueb faqen <https://gradezno-zemjiste.mk/>, ndërsa për t'u fituar qasja tek ato kontrata, duhet të fitohet leje nga BNJVL. Në lidhje me penalet e inkasuara sipas kontratave për shkak të mospërbushjes së kontratave për shfrytëzim të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, nga Komuna e Kërçovës theksojnë që komuna nuk ka inkasuar penale të tilla për arsye se për shpalljen e publikuar dhe të përfunduar në vitin 2020 është vepruar në përputhje me detyrimet ligjore dhe ato kontraktuese, kurse procedura për shpalljen e vitit 2023 ende nuk është përfunduar.

Gjithashtu, në komunë nuk është parashtruar asnjë kërkesë për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë të blerë ndërtimore para përbushjes së detyrimeve kontraktuese në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023. Edhe po të kishte kërkesë të tillë të parashtruar, nga Komuna pohojnë se për të gjitha ato kërkesa do të ishte dhënë mendim negativ për shkak se ligji nuk e lejon këtë, ndërkaq edhe noterët nuk e bëjnë ndërrimin e pronësisë derisa të përfundohen detyrimet e parapara me kontratë.



HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E KUMANOVËS



GJETJET KRYESORE

- » Komisioni për zbatimin e procedurës për ankand publik elektronik pranë Komunës së Kumanovës në periudhën 2019-2023, ka zbatuar 2 shpallje për tjetërsimin e 5 parcelave ndërtimore pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut, nëpërmjet ankandit publik elektronik.
- » Janë nënshkruar gjithsej 4 kontrata për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut nëpërmjet ankandit publik elektronik.
- » Në periudhën 2019-2023 janë paraqitur gjithsej 15 blerës potencial.
- » Me zbatimin e ankandëve publike elektronike dhe nënshkrimin e kontratave me blerësit, komuna ka realizuar të ardhura të konsiderueshme në shumë prej 353,519,146 denarë.
- » Në periudhën 2019-2023 janë inkasuar penale në bazë të kontratave në shumë prej 8,341,327 denarë.
- » Në periudhën 2019-2023 në Komunën e Kumanovës nuk është parashtruar asnjë kërkesë për ndërrim të investuesit për tokë ndërtimore të tjetërsuar.

Seksioni për Menaxhim dhe Dokumentimin e Tokës Ndërtimore në Komunën e Kumanovës me sukses ka zbatuar një proces për tjetërsim të parcelave në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023. Gjatë periudhës në fjalë, Komisioni kompetent ka zbatuar dy shpallje për tjetërsimin e gjithsej pesë parcelave ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, nëpërmjet ankandit elektronik. Komuna, Sektori për Urbanizëm – Seksioni për Menaxhim dhe Dokumentimin e Tokës Ndërtimore ka publikuar 2 shpallje, edhe atë:

1. Shpallja PU1 nr. 03-2746 nga 08.06.2021, për tjetërsim të tokës ndërtimore pronësi e RMV-së nëpërmjet ankandit publik elektronik;
2. Shpallja PU1 nr. 03-5010 nga 28.07.2023.

Procedurat për tjetërsim të parcelave ndërtimore janë shpallur në sajtin e Komunës së Kumanovës dhe në sistemin në gradezno-zemijste.mk, si dhe në gazetata ditore “Sloboden pečat”, “Nova Makedonija” dhe “Koha”.

Me zbatimin e ankandëve publike elektronike dhe nënshkrimin e kontratave me blerësit, komuna ka realizuar të ardhura të konsiderueshme nga këto transaksione.

Gjithsej janë nënshkruar katër kontrata për tjetërsimin e tokës ndërtimore pronësi e RMV-së nëpërmjet ankandit publik elektronik, për parcela ndërtimore me dedikime të ndryshme edhe atë:

- 2 parcela ndërtimore me dedikimin G2- industri e lehtë dhe jondotëse, B5- komplekse hotelierike dhe G4-magazina, depo dhe deponi.

Pasqyrë e detajuar e listës së kontratave të nënshkuara

Kontrata të nënshkuara për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023				
Data e nënshkrimit të kontratës	Kontrata e nënshkruar me:	Objekti i shitjes (dedikimi i tokës ndërtimore)	Sipërfaqja e tokës ndërtimore	Çmimi i arritur për tokën
10.08.2021	Shoqëria për prodhimtari, tregti dhe shërbime “ARMOS BALLKAN” SHPK Shkup	G2- industri e lehtë dhe jondotëse	13.527 m ²	951 denarë për 1m ²
10.08.2021	Shoqëria për prodhimtari, tregti dhe shërbime “UPM-GRUP” SHPKPV Kumanovë	Komplekse hotelierike -B5	9.124 m ²	311 denarë për 1m ²
10.08.2021	Shoqëria tregtare për qarkullim të brendshëm dhe të jashtëm, prodhimtari dhe shërbime “KROMAK Emill” SHPKPV Kumanovë	G2- industri e lehtë dhe jondotëse	12.458 m ²	955 denarë për 1m ²
04.09.2023	Shoqëria për tregti me pakicë LIDËLL MAQEDONIA E VERIUT” SHPKPV Shkup	G4- magazina, depo dhe deponi	170.997m ²	1.906 denarë për 1m ²

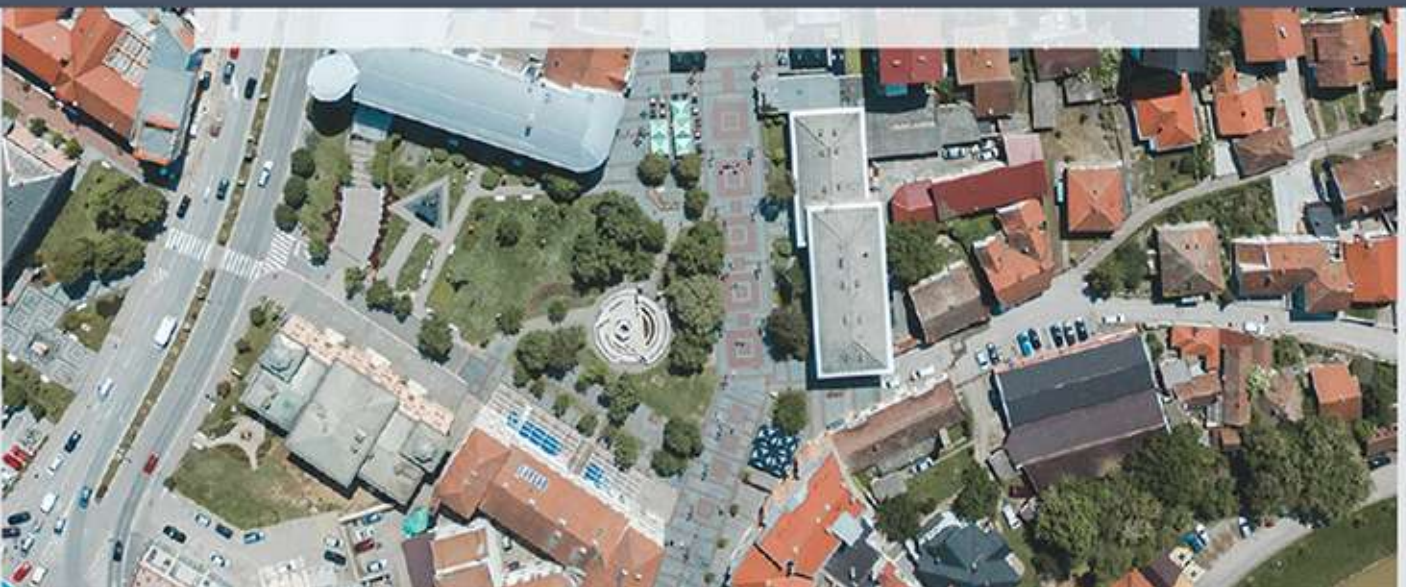
Shuma e çmimeve fillestare për tokë ndërtimore ka lëvizur nga 61 denar deri në 283 denarë për një metër katror, kurse çmimet e arritura përfundimtare kanë dalluar varësisht prej dedikimit të tokës. Përkatësisht, çmimi fillestar për tokë ndërtimore me dedikimin G2- industri e lehtë dhe jondotëse dhe G4— magazina, depo dhe deponi është 61 denar për m² me çmimin e arritur përfundimtar prej 951 denar, 955 denarë dhe 1,906 denarë për 1 m², kurse për tokë ndërtimore me dedikimin B5- komplekse hotelierike, çmimi fillestar është 283 denarë për 1 m² me çmim të arritur përfundimtar prej 311 denarë për m² dhe **të ardhura të realizuara në shumë totale prej 353,519,146 denarë.**

Në kontratat në fjalë janë cekur detyrimet e blerësve, siç janë afati për sigurimin e lejes për ndërtim, afati për ndërtimin e objekteve dhe ndalesa për transferimin e tokës ndërtimore deri në përmbushjen e të gjitha detyrimeve të përcaktuara në kontratë. Në periudhën 2019-2023 **janë inkasuar penale sipas kontratave në shumë prej 8,341,327 denarë** për mospërmbushjen e detyrimeve kontraktuese.

Në shpalljet për ankand publik për shitje të tokës ndërtimore në vitin 2023 janë paraqitur 3 blerës potencial. Ndërkaq, për shpalljen në vitin 2021 janë paraqitur madje 12 blerës potencial.



HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E NEGOTINË



Në bazë të hulumtimit të zbatuar për shitje të tokës ndërtimore në Komunën Negotinë mund të konstatohet se:

1. Në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023 janë publikuar/përfunduar 7 shpallje për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore dhe ato janë publikuar në Gazetën Zyrtare dhe shtypin e lirë. Nga këto 7 shpallje, 2 janë pezulluar, ndërsa për 3 prej tyre nuk ka asnjë kontratë të nënshkruar.
2. Në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023 janë nënshkruar 6 kontrata për shitje të tokës ndërtimore me çmim fillestar prej 61 denar për 1m² edhe atë:
 - » Kontratë e nënshkruar me AMA Konstrakshën për tokë me sipërfaqe të përgjithshme prej 3000 m² për tokë me dedikimin G-2 dhe çmim të arritur prej 71 denar për m² apo me shumë të përgjithshme prej 213.000 denarë. Kontrata është nënshkruar më datë 17.10.2019.
 - » Kontratë e nënshkruar më datë 11.11.2019 me Drijms trans SHPKPV për tokë me sipërfaqe prej 17.872 m² për tokë me dedikimin G-2 dhe çmim të arritur prej 71 denar për m² apo me shumë të përgjithshme prej 1,262,912 denarë.
 - » Kontratë e nënshkruar më datë 17.03.2021 me Petre Mançev për tokë me sipërfaqe prej 400 m² për tokë me dedikimin A-1 dhe çmim të arritur prej 1,730 denarë për 1m² apo kontratë me vlerë totale prej 692,000 denarë.
 - » Kontratë e nënshkruar më datë 17.03.2021 për tokë me sipërfaqe prej 250 m² me Dragan Mitrov me dedikimin A-1 dhe çmim të arritur prej 71 denar për m² apo me shumë të përgjithshme prej 17,750 denarë.
 - » Kontratë e nënshkruar më datë 17.03.2021 me Aleksandar Ivanov për tokë me sipërfaqe të përgjithshme prej 416 m² me dedikimin A-1 dhe çmim të arritur prej 151 denar për 1m² apo shumë të përgjithshme prej 62,816 denarë.
 - » Kontratë e nënshkruar më datë 31.01.2023 me Sajbo Grup SHPKPV për tokë me sipërfaqe të përgjithshme prej 88 773 m² me dedikimin G-2 dhe çmim të arritur prej 281 denar për m² apo shumë të përgjithshme prej 24,945,213 denarë.
3. Në periudhën prej vitit 2019 deri në vitin 2023, Komuna Negotinë ka realizuar të ardhura prej gjithsej 27,193,691 denar nga shitja e tokës ndërtimore.
4. Nga Komuna Negotinë nuk e kanë dërguar numrin e blerësve potencial veçmas për të gjitha procedurat e zbatuara për ankand publik për shitje të tokës në vitin 2023.
5. Çmimi fillestar në të gjitha procedurat për shitje të tokës ndërtimore që janë zbatuar në periudhën 2019-2023 është 61 denar për m², ndërsa shuma e çmimeve të arritura dallon, edhe atë nga 71 denar, 151 denar, 281 denar dhe 1,730 denarë për m².
6. Në kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore janë cekur afatet për ndërtim dhe ndalesa për ndërrim të pronësisë mbi tokën konkrete.
7. Komuna Negotinë nuk i ka publikuar informacionet që kanë të bëjnë me kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore.
8. Në periudhën 2019 – 2023, Komuna Negotinë nuk ka inkasuar penale sipas kontratave në rast të mospërbushjes së detyrimeve kontraktuese nga blerësit.
9. Në Komunën e Negotinës në periudhën 2019 – 2023 nuk janë parashtruar kërkesa për ndërrim të investuesit për ndërtim për tokën ndërtimore të blerë para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese.



**HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E STRUMICË**



Qendra për Hulumtime dhe Analiza NOVUS, në kuadër të projektit "Mbrojtje nga korrupsioni" zbatoi hulumtim për shitjen e tokës ndërtimore në Komunën e Strumicës.

Hulumtimi është zbatuar me atë që kemi dërguar kërkesë për informacione të karakterit publik në komunë. Kërkesa e përpiluar është dërguar me postë elektronike deri te personi, i cili nga komuna është i përcaktuar si bartës i informacioneve të karakterit publik.

Lidhur me kërkesën e dërguar nga Qendra për Hulumtime dhe Analiza NOVUS, personi zyrtar gjatë realizimit të së drejtës për qasje të lirë tek informacionet është përgjigjur në afatin e paraparë me ligj, ndërsa informacionet që janë dërguar ishin të qarta dhe janë përgjigjur në të gjitha pyetjet e parashtruara në Kërkesën, me komunikim të vazhdueshëm me postë elektronike, por edhe përmes telefonit.

Në bazë të kërkesës që e kemi dërguar në Komunën e Strumicë dhe përgjigjet lidhur me të, kemi arritur te rezultatet e paraqitura më poshtë:

1. **Lista e shpalljeve të publikuara/përfunduara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në periudhën 2019-2023 dhe ku janë publikuar këto shpallje?**
 - Në periudhën 2019-2023, nga Komunë e Strumicës janë publikuar dy shpallje për shitje të tokës ndërtimore në Gazetën Zyrtare të RMV-së, ueb faqen zyrtare të komunës si dhe në dy gazeta ditore.
2. **Lista e kontratave të nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023 me informacione për objektin e shitjes (dedikimi i tokës), madhësinë e tokës, çmimin e tokës, emrin e personit (person fizik ose person juridik) me të cilin është nënshkruar kontrata dhe data e nënshkrimit të kontratës.**

Shpallja nr. 1/2022-9, parcelat ndërtimore si në vijim:

- PN. nr. 36-10.1 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 2.824 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,300 denarë për 1 metër katror;
- PN. nr. 36-10.2 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 2.511 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,300 denarë për 1 metër katror,
- PN. nr. 36-10.3 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.305 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,299 denarë për 1 metër katror;
- PN. nr. 36-10.4 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.246 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 12,208 denarë për 1 metër katror
- PN. nr. 36-10.5 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.681 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,300 denarë për 1 metër katror;
- PN. nr. 36-10.6 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.565 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,299 denarë për 1 metër katror;
- PN. nr. 36-10.7 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 2.801 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,300 denarë për 1 metër katror.
- PN. nr. 36-10.8 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.738 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,299 denarë për 1 metër katror;
- PN. nr. 36-10.9 (A2 - Banim në objekte banesore) me sipërfaqe prej 1.584 m², çmimi fillestar prej 2,090 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 2,300 denarë për 1 metër katror;

Shpallja nr. 1/20231, parcela ndërtimore:

- PN. nr. 36-7 (B2- Njësi të mëdha tregtare) me sipërfaqe prej 8774 m², çmimi fillestar prej 3,000 denarë për m², totali i çmimit të arritur në shumë prej 3,300 denarë për 1 metër katror;

3. **Vlera totale e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023.**
 - Totali i të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës nëpërmjet ankandit publik është: nga Shpallja nr. 1/2022 gjithsej të ardhura në shumë prej 84,409,260 denarë dhe nga Shpallja nr. 1/2023 gjithsej të ardhura në shumë prej 29,954,200 denarë.
4. **Numri i blerësve potencial veçmas për të gjitha procedurat e zbatuara për ankand publik për shitje të tokës në vitin 2023?**
 - Për Shpalljen nr. 1/2022 ka pasur të paraqitur nga 2-3 blerës potencial për secilën parcelë ndërtimore, 15-18 persona fizikë dhe persona juridikë, nga të cilët, disa janë paraqitur për më tepër parcela ndërtimore. Për Shpalljen nr. 1/2023, dy pjesëmarrës të paraqitur.
5. **Për të gjitha procedurat për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023, na e dërgoni çmimin fillestar të tokës dhe çmimin e arritur pas përfundimit të ankandit.**
 - Përgjigja për këtë pyetje është paraqitur në përgjigjen e pyetjes numër 2.
6. **Në kontratat e nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore, a janë cekur kushte me të cilat blerësi i tokës detyrohet që në afat konkret ta ndërtojë objektin dhe me të cilat nuk i lejohet ta ndërrojë pronësinë mbi tokën?**
 - Në kontratat janë përshkruar kushtet që duhet t'i plotësojë blerësi, edhe atë: dedikimi, afati për sigurimin e Lejes për ndërtim, në përputhje me normat ligjore (LTN).
7. **Ku janë publikuar informacionet për kontratat e nënshkruara për shitje të tokës në pronësi shtetërore (nëse keni linqe nga ueb-faqja juaj na i dërgoni ose të Gazetës Zyrtare, etj.)?**
 - Informacionet për marrëveshjet e nënshkruara për shitje të tokës në pronësi shtetërore janë publikuar në sistemin RKTN të cilin e menaxhon BNJVL dhe ky sistem është i llojit të mbyllur.
8. **Penale të inkasuara sipas kontratave në rast të mospërbushjes nga blerësit në periudhën 2019-2023?**
 - Penale sipas kontratave janë inkasuar për 2 parcela ndërtimore, në vlerë të përgjithshme prej 365,375 denarë për të dyja parcelat.
9. **Numri i kërkesave të parashtruara për ndërrim të investuesit për ndërtim për tokë të blerë ndërtimore para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese në periudhën 2019-2023?**
 - Në periudhën 2019-2023 është parashtruar vetëm një kërkesë për ndërrim të investuesit.
10. **Në sa raste të kërkesave për ndërrim të investuesit për ndërtim për tokë të blerë ndërtimore para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese keni dhënë përgjigje pozitive, në sa përgjigje negative gjatë periudhës 2019-2023?**
 - Në kërkesën për ndërrim të investuesit është dhënë përgjigje negative, për shkak të detyrimeve të papërbushura, në përputhje me kornizën ligjore.

Në bazë të këtij hulumtimi për shitje të tokës ndërtimore nga Komuna e Strumicës, mund të paraqiten disa konkluzione dhe rekomandime më të rëndësishme.

KONKLZIONI:

Me publikimin e shpalljeve për shitje, në media të ndryshme dhe me përgjigjen formale ndaj kërkesave për informacione, komuna ka demonstruar përkushtim ndaj transparencës dhe respektim të kornizave ligjore. Procesi i shitjes, nëpërmjet ankandit publik ka gjeneruar të ardhura të konsiderueshme për komunën, me kushte të përcaktuara në kontratat me qëllim që të sigurohet që blerësit i përmbushin kriteret specifike për zhvillim dhe pronësi.

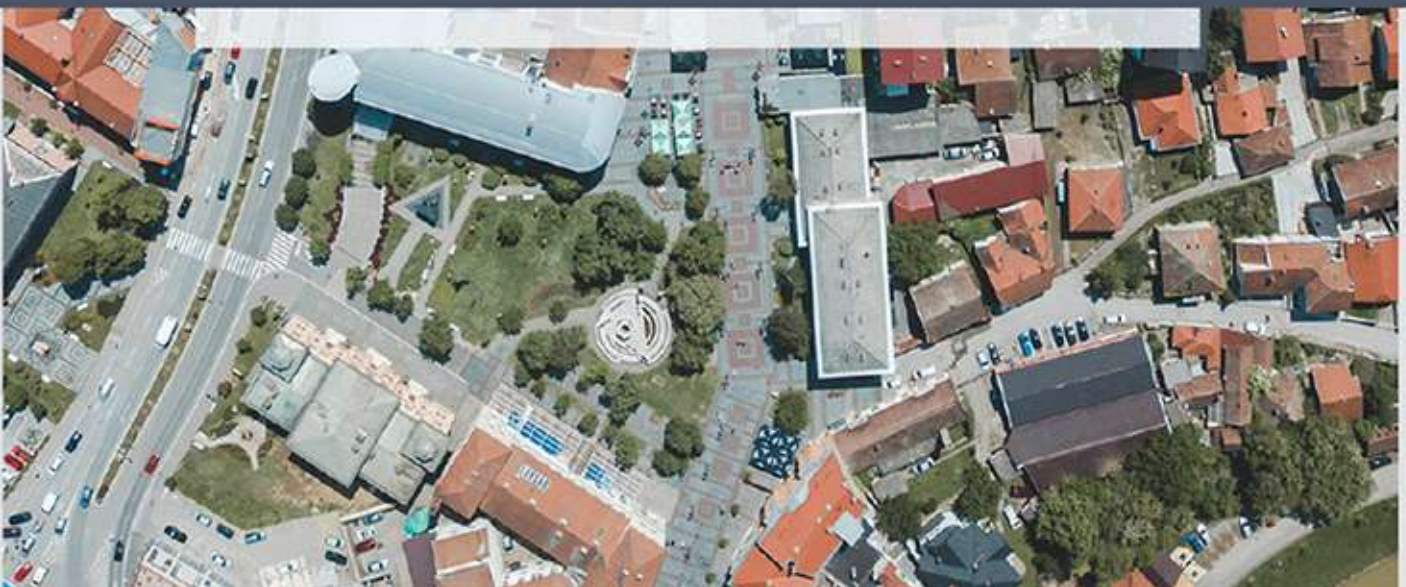
REKOMANDIMET:

- » Përmirësim i transparencës: megjithëse procesi duket transparent, duke vazhduar me përmirësimin e qasjes tek informacionet për shitjen e tokës, duke përfshirë edhe qasjen e publikut tek kushtet e detajuara për kontratë, mund ta zmadhohet në mënyrë plotësuese besimi në operacionet e komunave.
- » Vendorsje e sistemit të monitorimit publik për raportim lidhur me ecurinë e projekteve ndërtimore dhe respektimin e kushteve kontraktuese, duke përfshirë edhe penalet për mospërputhshmëri. Kjo do të sigurojë përgjegjësi dhe përmbushje të projekteve në kohë.
- » Përfshirje e vlerësimeve ekologjike dhe e kriterëve për qëndrueshmëri në procesin e përzgjedhjes së projekteve ndërtimore, me qëllim që të arrihet baraspeshë ndërmjet zhvillimit dhe ruajtjes së mjedisit jetësor.
- » Proces më rigoroz i kontrollimit të blerësve potencial për t'u siguruar kapacitet financiar dhe operativ për zhvillim. Gjithashtu, përkrahje dhe udhëzime për investuesit, veçanërisht në drejtim të përmbushjes së afateve për ndërtim dhe për kërkesat rregullatore.

Me miratimin e këtyre propozimeve, Komuna e Strumicës mund ta përmirësojë efektivitetin, transparencën dhe besimin e publikut edhe në shitjen e tokës ndërtimore.



HULUTIM
NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E SHTIP



GJETJET KRYESORE

- » Në periudhën 2019-2023, në territorin e Komunës Shtip janë publikuar gjithsej 9 shpallje për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, me gjithsej 36 parcela dhe 25 kontrata për shitje të tokës ndërtimore.
- » Gjithsej tokë ndërtimore e shitur në pronësi shtetërore në territorin e Komunës Shtip është 84.073 m², nga të cilat, parcela me sipërfaqe prej 65.567 m² është projekti i vetëm urbanistik për tokë ndërtimore parcelë me dedikimin G2 industri e lehtë dhe jondotëse, kurse sipërfaqja tjetër prej 19.455 m² e tokës së shitur është me dedikimin A – objekte për banim dhe qëndrim, 6924 m² klasa e dedikimit A-1 – banim në shtëpi dhe 12.531 m² klasa e dedikimi A-2 – banim në ndërtesa.
- » Vlera totale e të ardhurave të realizuara nga shitja e tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023 është 107,510,954 denarë.
- » Publikimet/shpalljet për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut nëpërmjet ankandit publik elektronik, Komuna Shtip i shpall publikisht në ueb-faqen e Komunës, në gazetë ditore dhe në Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë së Veriut.
- » Procedurën për tjetërsim të tokës ndërtimore në Komunën Shtip e zbaton Komisioni i formuar nga kryetari i komunës.
- » Informacionet për kontratat e nënshkruara për shitje të tokës në pronësi shtetërore, Komuna Shtip nuk i shpall publikisht as në ueb faqe, as në Gazetën Zyrtare.
- » Në periudhën 2019-2023, Komuna Shtip nuk ka inkasuar penale sipas kontratave për shkak të mospërbushjes së detyrimeve që burojnë nga Ligji për Tokë Ndërtimore.
- » Për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë të blerë ndërtimore para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese janë parashtruar dy kërkesa për të cilat Komuna Shtip ka dhënë përgjigje negative, ndërsa pas ankesës së pranuar nga organi i shkallës së dytë në procedurë të përsëritur është dhënë përgjigje pozitive.

Në periudhën 2019-2023, në territorin e Komunës Shtip janë publikuar 9 shpallje për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, gjithsej 36 parcela, nga të cilat, për 4 nuk është paraqitur as një ofertues, ndërsa për 3 parcela me ofertues është mbajtur ankand publik, është arritur marrëveshje për çmimin, mirëpo nuk është nënshkruar kontratë. Në këtë periudhë, Komuna Shtip ka nënshkruar 25 kontrata për shitje të tokës ndërtimore. Janë pezulluar dy shpallje, njëra në vitin 2021, e cila është edhe e vetmja shpallje për shitje të tokës ndërtimore për atë vit si dhe një shpallje në vitin 2023.

Komuna Shtip, shpalljet për tjetërsim të tokës ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut nëpërmjet ankandit publik elektronik i publikon në pajtim me normat ligjore në dy gazeta ditore dhe Gazetën Zyrtare, si dhe në ueb faqen e vet.

Secila shpallje i përmban informacionet e nevojshme për objektin e ankandit publik elektronik për tokë ndërtimore të pandërtuar pronësi e Republikës së Maqedonisë së Veriut e paraparë me Planin Detajor Urbanistik të Komunës Shtip, të drejtën dhe kushtet për pjesëmarrje, cili është çmimi fillestar dhe shuma e garancisë bankare, afati për t'u paraqitur, si dhe procedura për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik.

Tabela nr. 1 – Numri i shpalljeve, parcelat, numri i ofertuesve, shpalljet e pezulluara dhe kontratat e nënshkruara

Viti	Numri i shpalljeve	Numri i parcelave	Numri i ofertuesve	Numri i kontratave të nënshkruara	Shpalljet e pezulluara	Person fizik	Person juridik
2020	2	4	19	2	/	/	1
2021	1	2	/	/	1	/	/
2022	2	18	74	9	/	2	5
2023	4	12	35	14	1	9	4
GJITHSEJ	9	36	128	25	2	11	10

Nga totali i tokës së shitur ndërtimore në pronësi shtetërore në territorin e Komunës Shtip, e cila është në sipërfaqe prej 84.073 m², një parcelë me sipërfaqe prej 65.567 m² është projekt urbanistik, ndërsa sipërfaqja tjetër prej 19.455 m² e tokës së shitur është me dedikimin A – objekte për banim dhe qëndrim, 6924 m² klasa e dedikimit A1 – banim në shtëpi dhe 12.531 m² klasa e dedikimit A2 – banim në ndërtesa.

Tabela nr. 2 – Sipërfaqja dhe vlera e përgjithshme e tokës së shitur

Viti	Madhësia e tokës	Dedikimi G2	Dedikimi A1	Dedikimi A2	Çmimi i tokës
2020	1150 m ²	/	/	1150 m ²	5.590.000 denarë
2021	/	/			/
2022	7.638 m ²	/	3118 m ²	4520 m ²	56.484. 317 denarë
2023	75.285 m ²	65.567 m ²	4929 m ²	4789 m ²	45.436. 637 denarë
GJITHSEJ	84.073 m ²	65.567 m ²	8047 m ²	10.459 m ²	107.510.954 denarë

Çmimi fillestar në ankandin publik elektronik për secilën parcelë është përcaktuar në përputhje me klasën bazë të dedikimit të tokës ndërtimore. Në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2023, Komuna Shtip ka mbajtur 28 ankande publike elektronike, nga të cilat, 15 parcela me çmim fillestar prej 61 denar, shuma e çmimit të arritur lëviz prej 71 denar (4 parcela), deri 2330 denarë për 1 m². Për tre parcela si çmim fillestar është publikuar shuma prej 1120 denarë, numri mesatar i ofertuesve 4.6, ndërsa çmimi më i lartë i arritur prej 10,420 denarë për 1 m². Me çmimin më të lartë prej 1,635 denarë, janë shpallur 7 parcela dhe është arritur çmimi më i lartë prej 18,400 denarë për 1 m². Në tre ankande publike të mbajtura, megjithëse është zbatuar procedura e ankandit dhe është arritur çmim i caktuar, nuk janë nënshkruar kontrata.

Tabela nr. 3 – Çmimi fillestar për m² dhe çmimi i arritur

Numri i parcelave të shitura	Çmimi fillestar për 1 m ²	Çmimi më i ulët	Çmimi më i lartë	Mesatarja për m ²
15	61	71	2.330	835 denarë
3	1.120	9.200	10.420	9.948 denarë
7	1.635	1.800	18.400	8.778 denarë

Procedurën për tjetërsimin e tokës ndërtimore e zbaton Komisioni i formuar nga kryetari i komunës Shtip.

Në shpalljen, në pjesën për procedurën për tjetërsim të tokës ndërtimore, komisioni në formë elektronike i njofton parashtruesit e paraqitjeve për dokumentacionin e kompletuar në afat prej 24 orësh pas skadimit të afatit për parashtrimin e paraqitjeve, me ç'rast, atyre parashtruesve të paraqitjeve që kanë dorëzuar dokumentacion të kompletuar ua dërgon emrin e përdoruesit dhe fjalëkalimin për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, ndërsa parashtruesve të paraqitjeve, të cilët nuk kanë parashtruar dokumentacion të kompletuar, u dërgon njoftim me arsyetimin se ata nuk do të marrin pjesë në ankandin publik.

Ankandi publik elektronik mund të fillojë me së paku një pjesëmarrës në ankand publik, për secilën parcelë ndërtimore veçmas.

Pjesëmarrësi në ankandin publik, i cili ka ofruar çmimin më të lartë fiton statusin e ofertuesit më të volitshëm për çka komisioni përpilon procesverbal për ankandin e mbajtur publik dhe atë ua dërgon në formë elektronike të gjithë pjesëmarrësve të ankandit publik.

Pas përfundimit të procedurës për ankandin publik, Komisioni e ka për detyrë që në afat prej tre ditë pune të dërgojë kërkesë për mendim në Avokaturën Shtetërore të Republikës së Maqedonisë së Veriut, ndërsa nga Avokatura Shtetërore detyrohen që të dërgojnë mendim në afat prej 30 ditësh nga dorëzimi i kërkesës për mendim. Në qoftë se në afat prej 30 ditësh, Avokatura Shtetërore e Republikës së Maqedonisë së Veriut nuk dërgon mendim, do të konsiderohet se mendimi është pozitiv.

Në kontratë janë cekur kushte me të cilat blerësi detyrohet që të sigurojë nga organi kompetent leje për ndërtimin e objektit të paraparë dhe në afat të përcaktuar me solemnizimin e kontratës detyrohet ta ndërtojë tokën në përputhje me planin urbanistik në bazë të cilit është tjetërsuar, në afat të caktuar nga marrja e lejes efektive për ndërtim. Në të kundërtën, nëse blerësi nuk siguron leje për ndërtim në afatin e paraparë, përkatësisht nëse objektet nuk ndërtohen në afatin e përcaktuar me faj të blerësit, ai do të detyrohet të paguajë penale të përcaktuara me kontratë. Ofertuesi më i volitshëm detyrohet që ta paguajë tatimin mbi qarkullim që do të rezultojë si detyrim sipas kontratës së nënshkruar për tjetërsim të tokës ndërtimore.

Në periudhën 2019-2023, Komuna Shtip nuk ka inkasuar penale sipas kontratave në bazë të mospërbushjes së detyrimeve sipas Ligjit për Tokë Ndërtimore, kur blerësi vonohet me përmbushjen e detyrimit tre muaj me radhë dhe paraqet bazë që tjetërsuesi pas tre thirrjeve të njëpasnjëshme mujore për zbatim, si kreditor me deklaratë për mospërbushjen e detyrimeve kontraktuese të kërkojë vërtetim për zbatueshmëri të kontratës, përkatësisht të kërkojë arkëtim të penalit në bazë të kontratës që paraqet bazë edhe për ndërprerje të njëanshme të kontratës, me ç'rast, 80 % e shumës së përgjithshme nga tjetërsimi, nuk i kthehen blerësit.

Në periudhën 2019-2023, në Komunën Shtip janë parashtruar dy kërkesa për ndërrim të investuesit për ndërtim, për tokë të blerë ndërtimore para përmbushjes së detyrimeve kontraktuese dhe megjithëse në shpalljet për tjetërsim të tokës ndërtimore është përcaktuar që pronari i tokës ndërtimore të fituar nëpërmjet ankandit publik nuk ka të drejtë atë t'ua transferojë personave të tretë para përmbushjes së detyrimeve të parapara në kontratën për tjetërsimin e tokës, edhe pse të dyja kërkesat janë refuzuar, me ankesë në organin e shkallës së dytë, në procedurë të përsëritur është dhënë përgjigje pozitive.

