



Center for Civil Communications
Центар за граѓански комуникации



Министерство за
Култура



РУРАЛНА КОАЛИЦИЈА
KOALICIONI RURAL



center for
intercultural
dialogue



HOBYC



MULTIKULTURA

Institute

for
peace
and
justice

exo

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

CIP - Каталогизација во публикација

Национална и универзитетска библиотека "Св. Климент Охридски", Скопје

352.077:[349.412:69(497.7)]"2019/2023"(047.31)

347.451.6:[332.334.4:69(497.7)]"2019/2023"(047.31)

НЕДОВОЛНА транспарентност и ниски цени при продажбата на државно градежно земјиште [Електронски извор] / [translation from Macedonian to English Magdalena Simionska, përktheu nga gjuha maqedonase në gjuhën shqipe Agon Ismaili]. - Скопје : Центар за граѓански комуникации, 2024

Начин на пристапување (URL):

<https://www.ccc.org.mk/images/istrazuvanje%20na%20prodazbata%20na%20drzavno%20gradezno%20zemjiste.pdf>.

- Текст во PDF формат, содржи 33, 33, 33 стр., илустр. - Наслов преземен од екранот. - Опис на изворот на ден 12.09.2024. - Текст на мак., англ. и алб. јазик. - Фусноти кон текстот. - Содржи и: Insufficient transparency and low prices in the sale of state-owned construction land ; Transparencë e pamjaftueshme dhe çmime të ulëta në shitjen e tokës ndërtimore shtetërore. - Публикацијата е во рамки на проектот: "Заштита од корупција"

ISBN 978-608-4974-38-3

а) Државно градежно земјиште -- Постапка за продажба -- Локална самоуправа -- Македонија -- 2019-2023 -- Истражувања

COBISS.MK-ID 64418821



Kingdom of the Netherlands

Hulumtimi është përgatitur në kuadër të projektit "Mbrotje 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

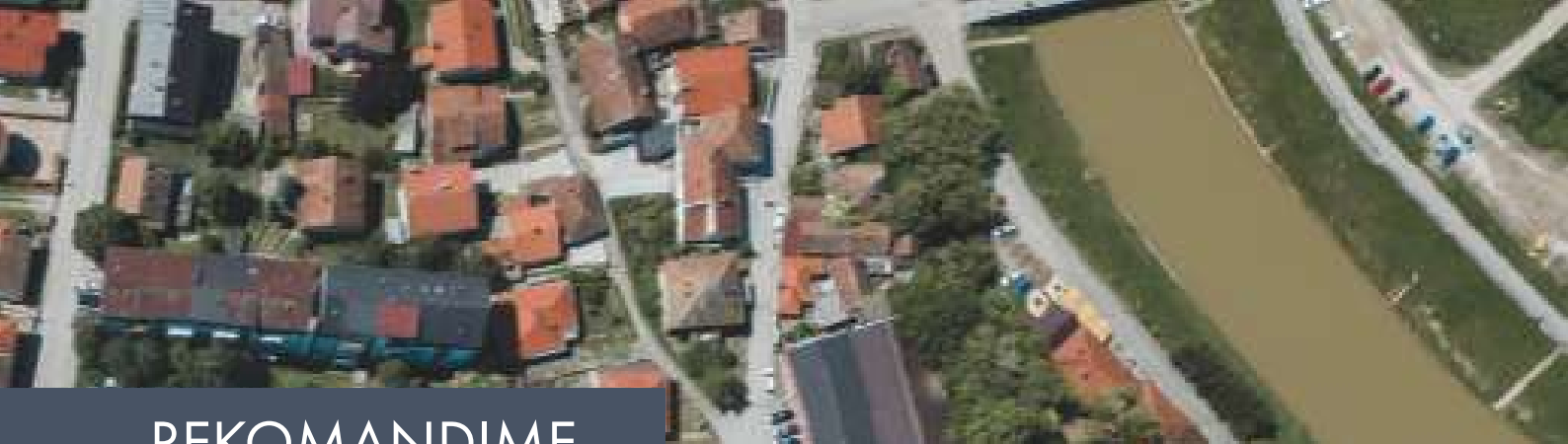
25 HULUTIM NË PROCESIN E SHITJES
SË TOKËS NDËRTIMORE SHTETËRORE
NË KOMUNËS E STRUMICË

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-zemijste.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 inkasuara 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 ndërtimtarisë, 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 “Mbrotje 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:



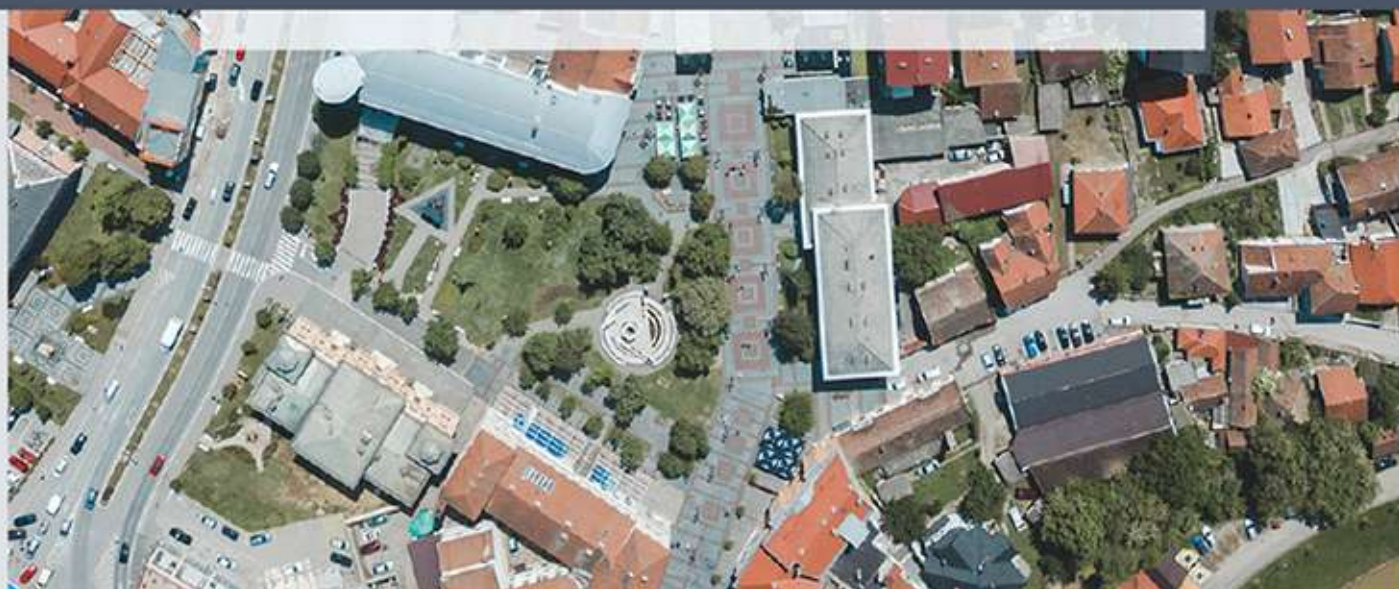
- Lista e shpalljeve të publikuara/të përfunduara për shitje të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore në periudhën 2019-2023 dhe ku janë publikuar këto shpallje?;
- Lista e kontratave të nënshkruara për shitje të tokës ndërtimore në periudhën 2019-2023 me informacionet për objektin e shitjes (dedikimin 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 tokë 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, dhënien 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 Raporteve, çmimi i arritur për periudhën 2019 – 2023 sipas viteve është paraqitur më poshtë:

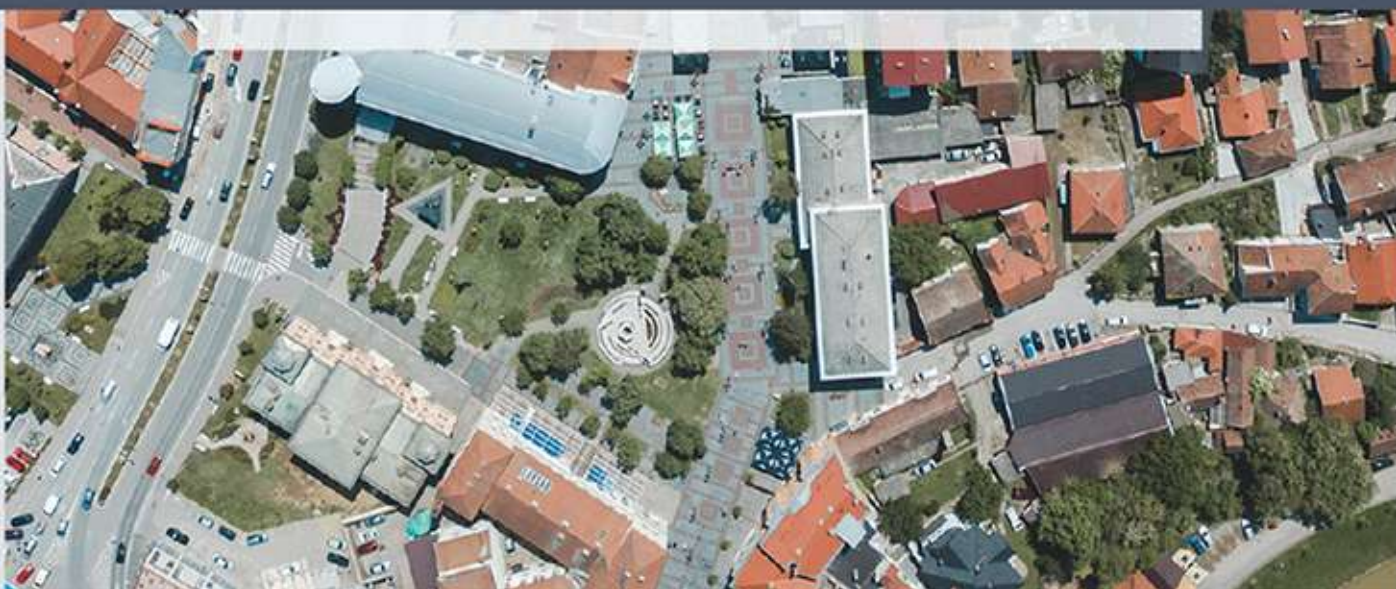
- * Në vitin 2019, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore, nuk janë realizuar të ardhura;
- * Në vitin 2020, nga të ardhurat e planifikuara sipas dedikimeve përkatëse të parcelave ndërtimore, janë realizuar të ardhurat si në vijim:
 - » nga shitja e parcelave 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 nënshkruara 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 nënshkruara 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. Ndalesa 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 nënshkruara 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 nënshkruara 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 përbushjes 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 përbushjes 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 përbushjes 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 përbushjes 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-zemijiste.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 gazetat 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 gazetat 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.

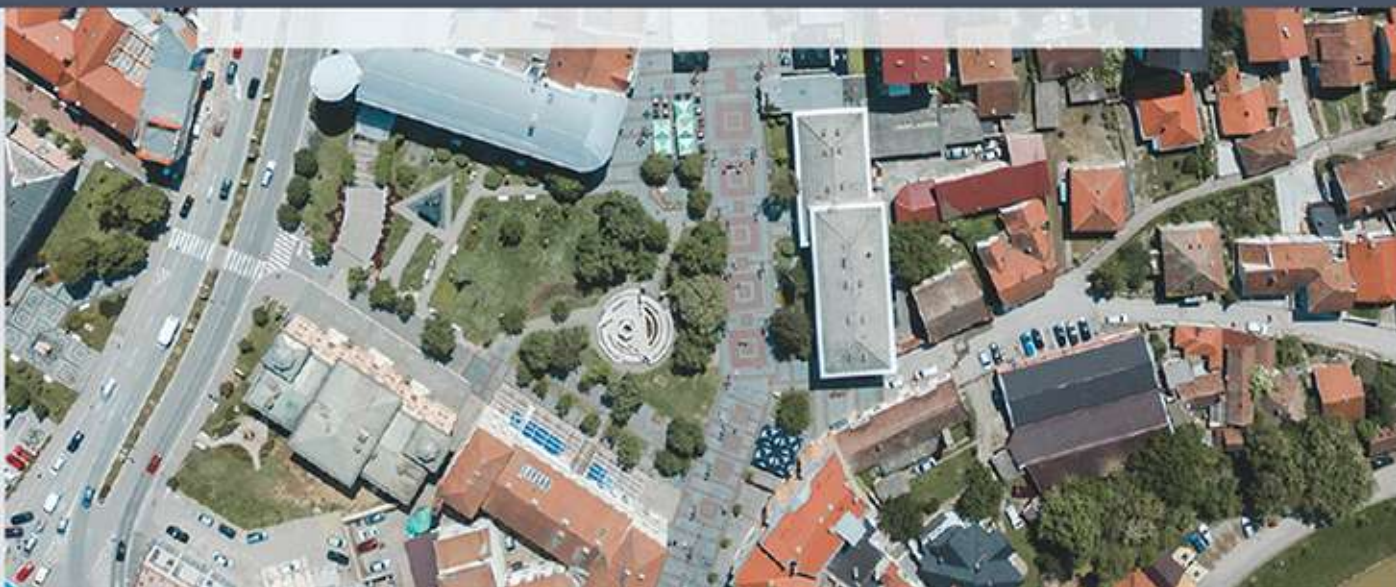
Sa i përket shpalljes së dytë, e cila është publikuar në vitin 2023 dhe për të cilën procedura ende nuk ka përfunduar, çmimi fillestar, i përbashkët për të gjitha 3 parcelat është 61 denar/m². Në pyetjen nëse në kontratat për shitje të tokës ndërtimore janë përcaktuar kushte për ndërtimin e objektit 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, ndërkaj 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 gazetatat 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 nënshkruara

Kontrata të nënshkruara 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 m2	951 denarë për 1m2
10.08.2021	Shoqëria për prodhimtari, tregti dhe shërbime “UPM-GRUP” SHPKPV Kumanovë	Komplekse hotelierike -B5	9.124 m2	311 denarë për 1m2
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 m2	955 denarë për 1m2
04.09.2023	Shoqëria për tregti me pakicë LIDËLL MAQEDONIA E VERIUT” SHPKPV Shkup	G4- magazina, depo dhe deponi	170.997m2	1.906 denarë për 1m2

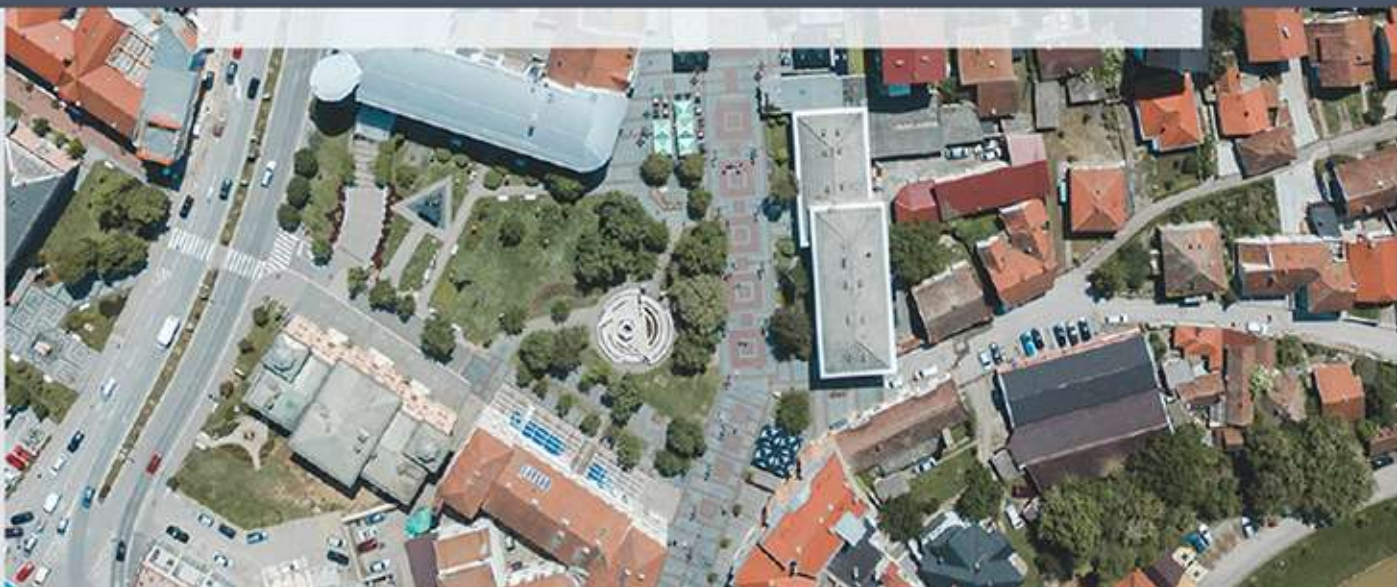
Shuma e çmimeve fillestare për tokë ndërtimore ka lëvizur nga 61 denar deri në 283 denarë për një metër katror, kurse çmimet e arritura përfundimtare kanë dalluar varësisht prej dedikimit të tokës. Përkatësisht, çmimi fillestar për tokë ndërtimore me dedikimin G2- industri e lehtë dhe jondotëse dhe G4— 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

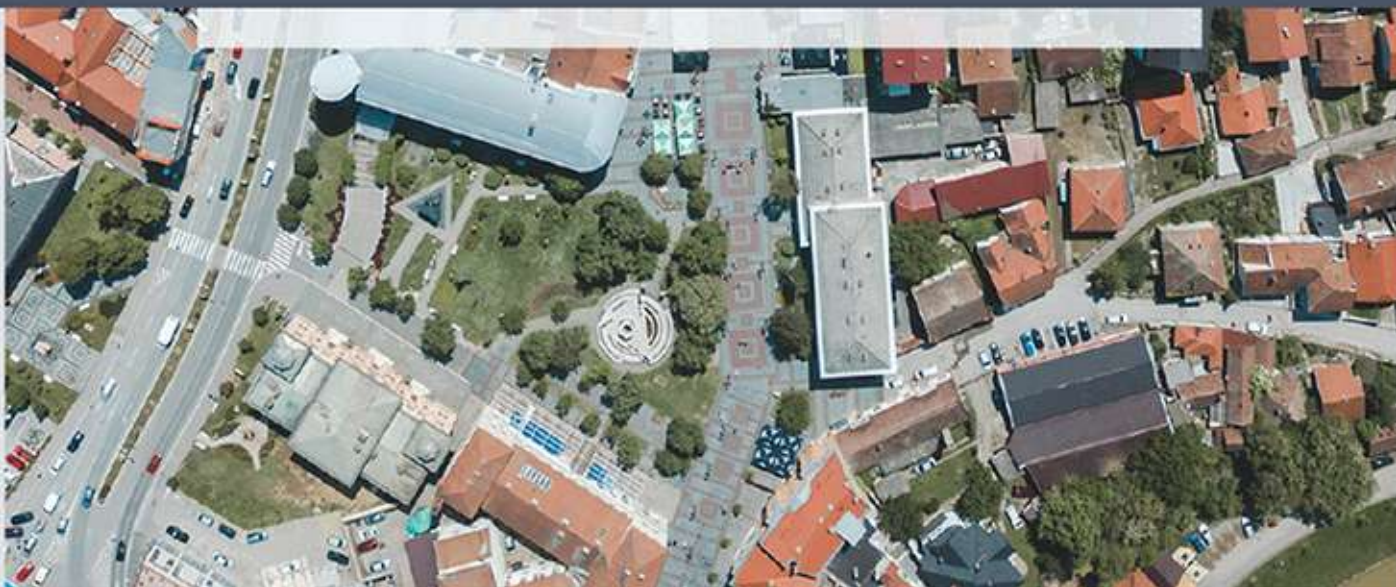


Në bazë të hulumtimit të zbatuar për shitje të tokës ndërtimore në Komunën Negotinë mund të konstatohet se:

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 përbushjes 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 të rezultatat 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 përbushjes 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 përbushjes 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.

KONKLuzioni:

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.

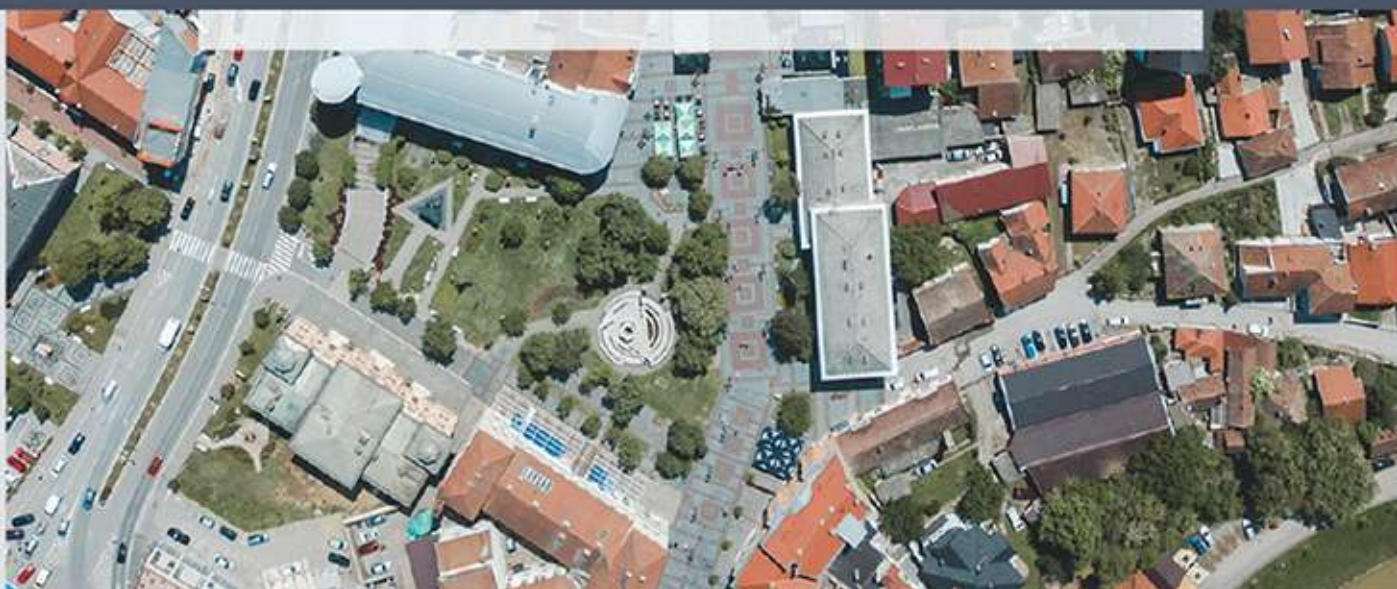
REKOMANDIMET:

- » 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.
- » Vendosje 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.

