

Бр.13-458/12
26.09.2014 год



РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА МАКЕДОНСКИ БРОД

КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ

РЕВИЗИЈА НА РЕГУЛАРНОСТ НА ПРОЦЕСОТ НА ОТУЃУВАЊЕ И
ДАВАЊЕ ПОД ЗАКУП НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Доставено до:

Градоначалник на Општина Македонски Брод
Досие во Одделението за внатрешна ревизија Македонски Брод
Раководител на сектор за комунални дејности, локален економски развој, урбанизам
и заштита на животна средина



Македонски Брод, Септември, 2014 година

СОДРЖИНА

Насловна страна.....	1
<i>1.Извршно резиме.....</i>	3
<i>-Предмет и цели</i>	
<i>-Вовед и општи информации</i>	
<i>2.Детален извештај.....</i>	4
<i>2.1. Вовед</i>	4
<i>2.2.Опис на системот/процесот.....</i>	5
<i>2.1.3. Наоди и препораки.....</i>	7

1.ИЗВРШНО РЕЗИМЕ

Предмет и цели

Предмет на ревизија е регуларност на процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште за 2013 година во Општина Македонски Брод, сопственост на Република Македонија

Целта на ревизијата е да се добие разумно уверување дека отуѓувањето на градежното земјиште во општината се спроведува согласно законската регулатива и другите интерни акти.

Немаме вршено ревизија и не е издаден извештај за процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште во Општина Македонски Брод.

Вовед и општи информации

Процесот на отуѓување и давање под закуп на градежното земјиште со јавно наддавање во општина Македонски Брод се спроведува по исполнување на условите од страна на општината предвидени во Законот за градежно земјиште и со донесување на Одлука за вршење на работите за располагање со градежно земјиште сопственост на РМ за општина М.Брод (објавена во сл.весник бр.32 од 06.03.2012година). Со донесување на Одлуката Општината се стекна со правото да менаџира со градежното земјиште сопственост на РМ, а се наоѓа на територијата на Општина Македонски Брод. Правото, општината сама да располага и управува со градежното земјиште, позитивно влијае на социо-економскиот развој на општината.

Пренесувањето на надлежностите само по себе не значи одредено право, туку и обврска која локалната самоуправа доследно и квалитетно ќе ја извршува. Вработените во секторот за комунални дејности, локален економски развој, урбанизам и заштита на животна средина, прават истражување на заинтересираноста (побарувачката) на населението за градежни парцели, за било која намена (индивидуално домување, викенд куќи, комерцијални деловни објекти, лесна незагадувачка индустрија и сл.), а се опфатени со Програмата за работа во областа на располагање на градежно земјиште. Комисијата потоа пристапува на изготвување на Објавата за јавно наддавање и нејзино објавување во пишаните медиуми и на веб страната на општината. Комисијата се формира од страна на градоначалникот, членовите на комисијата поседуваат овластување за водење на постапка за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на РМ. Комисијата ја спроведува целата постапка од објавата за јавно надавање до завршување на е-аукцијата за јавно надавање и изготвување на договорот за отуѓување на градежното земјиште.

Градоначалникот на Општина Македонски Брод ги овласти Раководителот Билјана Бошкоска и Внатрешниот ревизор Велјанка Србиноска од Одделението за внатрешна ревизија во Општина Македонски Брод, со овластување бр. 13-458/2, согласно Годишниот план за внатрешна ревизија да изврши ревизија, односно да направи преглед и оценка за регуларноста на процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на РМ

Во ревидираниот период се спроведени седум објави при што се отуѓени вкупно 130 градежни парцели за различна намена.

Со ревизијата добивме разумно уверување дека можните ризици од непочитување на законската регулатива (Законот за градежно земјиште) се доведени на минимум.

2. ДЕТАЛЕН ИЗВЕШТАЈ

1.1. Вовед

Ревизијата е направена како дел од годишниот план за ревизија на Одделението за внатрешна ревизија во Општина Македонски Брод.

Внатрешната ревизија претставува независна објективна активност за проверување на информации и потврдување на нивната точност и давање совет со цел да придонесе во подобрувањето на работењето на субјектите. Таа им помага на субјектите да ги исполнат своите цели, применувајќи планиран, строго определен пристап на проценка и подобрување на усогласеноста во процесите на управување со ризикот, контролата и раководењето

Ревизијата се спроведува согласно принципите на законитост, независност, доверливост, непристрасност и професионалност.

Предмет на ревизијата е процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште за 2013 година во Општина Македонски Брод.

Ревизијата опфаќа проценка на законитоста и функционирањето на процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште за 2013 година во Општина Македонски Брод.

Во текот на ревизијата користени се следните методи: интервју со членовите на комисијата задолжени за спроведување на постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на РМ, документирање на процесот, идентификување на ризиците, оценување на контролите, тестирање на контролите и проверка на документи кои се однесуваат на ревидираниот процес (програма за работа во областа на располагање на градежно земјиште, објава за јавно надавање, пријава за учество на јавното надавање со прилог на потребните документи за учество на јавното надавање, записник од јавно надавање, извештај до учесниците на јавното надавање, изводи од уплатата за купената градежна парцела, договор за отуѓување на градежната парцела и потврда за солемизација на договорите.)

Период на опфат на ревизијата е 2013 година.

Период во кој што беше извршена ревизијата е од 01.07.2014 до 06.10.2014 година.

Процесот на отуѓување на градежно земјиште опфаќа:

1. Отуѓување на градежно земјиште со јавно надавање и
2. Отуѓување на градежно земјиште со непосредна спогодба.

Со јавно надавање земјиштето може да се дава под долготраен и краткотраен закуп.

Целта на ревизијата е да се добие разумно уверување дека отуѓувањето на градежното земјиште во општината се спроведува согласно законската регулатива и другите интерни акти.

Ревизијата е извршена во согласност со стратешкиот и годишниот план за внатрешна ревизија, Законот за јавна внатрешна финансиска контрола, Правилникот за начинот на извршување на внатрешната ревизија и начинот на известување за ревизијата и Меѓународните стандарди за професионално извршување на внатрешна ревизија. Со стандардите се бара ревизијата да се планира и подготви, со цел да се идентификуваат ризиците, значајните грешки, неправилности и неусогласености да се обезбеди точно, објективно, концизно, конструктивно и навремено известување.

Внатрешните ревизори **немаат претходно вршено ревизија**, ниту имаат издадено било каков вид на извештај за процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште.

Законитоста, интерните акти и функционирањето на процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште се одговорност **на Градоначалникот и раководителот на секторот за комунални дејности, локален економски развој, урбанизам и заштита на животна средина** во општина Македонски Брод.

Обврска на внатрешните ревизори е да го издадат овој извештај, во кој ќе дадат независна и објективна проценка дали во процесот на отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште се запазени законските прописи и акти кои ја регулираат таа материја.

2.2. Опис на системот/процесот

Градежното земјиште сопственост на Република Македонија може да се отуѓи, даде на користење (концесија или јавно приватно партнерство), даде под долготраен и краткотраен закуп, разменува или да се востановат други стварни права.

Располагањето со градежното земјиште Единиците на локалната самоуправа го регулираат со изготвување на програма за работа во областа на располагање на градежно земјиште. Сопственик на овој процес е Одделението за урбанизам и заштита на животна средина. Отуѓувањето на градежно земјиште го спроведува комисија за отуѓување на градежно земјиште. Комисијата се формира од Градоначалникот и најмалку две третини од членовите на комисијата треба да имаат овластување за водење на постапка за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на општината или на РМ.

Постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на РМ по пат на јавно надавање се спроведува со претходна дадена објава од страна на комисијата за спроведување на постапки со јавно надавање се објавува во два дневни весници на македонски јазик и еден дневен весник на јазикот кој го говорат повеќе од 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот и службен весник на РМ.

Објавата за отуѓување, односно за давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија задолжително ги содржи следните податоци за:

- градежното земјиште кое е предмет на отуѓување или долготраен закуп (намена, површина на градежна парцела, катастарски парцели кои се опфатени со градежната парцела, површина за градба, бруто изградена површина, коефициент на искористеност, процент на изграденост, катност и/или висина, и друго),
- почетната цена по метар квадратен за градежното земјиште кое е предмет на отуѓување, односно почетна цена по метар квадратен за годишна закупнина за градежното земјиште кое се дава под долготраен закуп,
- рокот за поднесување и начинот на поднесување на пријавите за учество на јавното наддавање,
- времето на започнување и времетраењето на јавното наддавање,
- условите за учество на јавно наддавање за странските физички и правни лица,

- депозитот за учество на јавното наддавање кој изнесува од 10% до 30% од вкупната почетна цена за отуѓување, односно од 10% до 30% од вкупната почетна годишна закупнина кога земјиштето се дава под долготраен закуп, како и сметка на која се уплатува депозитот,
- обврската на најповолниот понудувач да ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а депонираните средства на најповолниот понудувач нема да му бидат вратени и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела,
- рокот за прибавување на одобрение за градење, како и рокот за изградба на објектот согласно со Законот за градење,
- минималниот процент кој треба да биде изграден од вкупно развиената површина за градење, доколку на градежната парцела е предвидена изградба на повеќе од еден објект,
- начинот и постапката за спроведување на наддавањето (начин на легитимирање на учесниците на јавно наддавање, потребен број на учесници согласно со закон, минималниот чекор на зголемување на вредност по метар квадратен на градежното земјиште, дефинирање на почетокот и крајот на јавното наддавање, рокот за уплата на најповолната понуда, рокот за враќање на уплатениот депозит, обврски за исплата на данокот на промет, обврска за трошоци за солемнизација на договорот и право на приговор),
- интернет страницата на која ќе се врши јавното наддавање и
- други обврски што треба да ги исполни најповолниот понудувач, кои би биле утврдени со договорот за отуѓување, односно давање под долготраен закуп.

Во определен рок и согласно условите се поднесуваат **пријави за учество**, а по истекот на рокот за поднесување пријави даден во објавата се одржува електронско јавно наддавање. **Учесници на јавното наддавање** се подносителите на пријави кои целосно ги исполнуваат условите. Јавното наддавање е одржано и доколку по објавата има пријавено само еден учесник. За секоја парцела треба да е нападена барем еднаш почетната цена. Постапката за јавно наддавање завршува во рок од 3 дена од денот на јавното наддавање доколку не е поднесен приговор. Приговор учесниците во јавното наддавање во писмена форма доставуваат до Комисијата за спроведување на постапката во рок од три дена. На приговорот Комисијата одговара со решение во рок од пет работни дена.

По завршувањето на јавното наддавање се изготвува **Записник**. Записникот електронски се доставува до сите учесници на јавното наддавање. За текот на јавното наддавање учесниците имаат право на приговор во рок од три дена до комисијата која одлучува по приговори. Комисијата одлучува по приговори во рок од 5 работни дена. Рокот за уплата на средствата од моментот на завршување на постапката за јавното наддавање изнесува 15 дена. По уплатата на средствата во законскиот рок, пет работни дена по извршената уплата, градоначалникот склучува **Договор за отуѓување на градежно земјиште со јавно наддавање** и се враќа депозитот намален за 10% во рок од 15 дена од уплатата на вкупната сума, додека на другите учесници во рок од 15 дена од јавното наддавање. Со договорот најповолниот понудувач (купувач) се обврзува во рок од 30 дена од потпишувањето на истиот да го достави на нотар заради солемнизација.

Отуѓувањето на градежното земјиште со непосредна спогодба се спроведува во некои специфични услови определени со законот за градежно земјиште. При оваа постапка на отуѓување на градежно земјиште заинтересираните лица кои согласно законот ги исполнуваат условите поднесуваат **барање**. Барањето содржи:

- извод од урбанистички план или урбанистичко планска документација со дефинирана градежна парцела;
 - фотокопија од лична карта или патна исправа;
 - геодетски елаборат со нумерички податоци со список на податоци за формирање на градежна парцела;
 - имотен лист за градежно земјиште сопственост на РМ, кој не е постар од 30 дена;-
- Уверение за историски преглед;

По правосилноста на решението со кое се уважува барањето, градоначалникот во рок од 5 дена склучува договор за отуѓување.

2.3. Наоди и препораки

Отуѓувањето на градежно земјиште како процес започна да функционира по исполнувањето на условите предвидени со Законот за градежно земјиште и донесување на Одлука за вршење на работите за располагање со градежно земјиште сопственост на РМ за општина М.Брод (сл.весник бр.32 од 06.03.2012година) .

При ревизијата на регуларност на процесот на отуѓување на градежно земјиште целта ни беше да се увериме дека се почитува законската регулатива во спроведување на постапката.

За управување со процесот задолжено е одделението за урбанизам и заштита на животна средина во состав на Сектор за комунални дејности, локален економски развој, урбанизам и заштита на животна средина, додека постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште е спроведува Комисија, која е назначува Градоначалникот на општината. Сите членовите на комисијата имаат овластување за водење на постапка за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на општината или на РМ. Воспоставени се сите услови за успешно функционирање на системот.

Во ревидираниот период е спроведена постапка за 7(седум) објави. **Преглед бр.1**

Во текот на ревизијата преку проверка на предметите од објавите можеме да дадеме разумно уверување дека е запазена законската регулатива: во донесувањето на програмата за работа во областа на располагање на градежно земјиште, во постапката за објава за отуѓување на градежно земјиште, во постапката за поднесување пријава за учество, во постапката за е-аукција, во постапката по завршување на е-аукцијата и во постапката за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Р. Македонија со непосредна спогодба. Воспоставени се контроли за законско функционирање на процесот (Тестови на усогласеност). Кај вработените постои поделба на должностите.

ЗАКЛУЧОК

По спроведената ревизија можеме да дадеме разумно уверување дека процесот на отуѓување на градежно земјиште се спроведува како што е дадено во описот и е согласно законската регулатива, и воспоставениот контролен систем задоволува.

ИЗГОТВИЛ:

Внатрешен ревизор
Велјанка Србиноска

КОНТРОЛИРАЛ:

Раководител на одделение за ВР
Билјана Бошкоска

