



ОПШТИНА КИСЕЛА ВОДА

У П А Т С Т В О

за воведување и за издавање потврди како доказ за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично, кои граѓаните можат да ги купат во станбени згради што се градат на територијата на општина Кисела Вода

Скопје, ноември 2006 година

Врз основа на член 57 од Статутот на општина Кисела Вода (“Сл. гласник на град Скопје“ бр. 8/05), градоначалникот на општина Кисела Вода на 22.11. 2006 година донесе

У П А Т С Т В О

за воведување и за издавање потврди како доказ за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично, кои граѓаните можат да ги купат во станбени згради што се градат на територијата на општина Кисела Вода

Заради заштита на граѓаните од појава на двојна продажба на станови, деловни простории, гаражи и слично (во натамошниот текст: стан или станови) во згради што се градат на подрачјето на општина Кисела Вода (ОКВ) или од купување станови за кои не се платени комуналии или кои немаат одобрение за градење или кои отстапуваат од одобрениот проект во габарит или во катност, ОКВ издава потврди чија основа ќе ја чинат следните елементи:

I Прецизирање и дополнување на барањето за издавање одобрение за градење

Кон барањето за добивање одобрение за градење деловна или деловно-станбена зграда на подрачјето на ОКВ, лицето или лицата баратели треба да достават изјава дека работите ќе ги финансираат сами (со ангажирање на некој изведувач) и дека целокупната обврска околу градбата и продавањето на становите е нивна обврска.

Ако, пак, тие одлучат правото на изградба и, во исто време, правото на инвестирање во работите околу изградба на становите да му го пренесат на друго или на други лица (инвеститори), тогаш кон барањето за одобрение за градење, заедно со потребната документација определена со законските прописи, треба да приложат договор за заедничка градба со избраниот изведувач, кој, најчесто, е и инвеститор на работите. Тој договор треба да биде заверен кај нотар, при што, во него треба јасно да биде нагласено, кој од инвеститорите ќе биде **НОСИТЕЛ** на обврската за плаќање надоместок за уредување на градежното земјиште. Во договорот, исто така, треба прецизно да бидат наведени сопственичките односи и идните права врз таа основа што, по завршувањето на градбата, ќе ги имаат сите лица што се потписници на тој договор.

II Издавање потврди за ангажиран стан

1. Лицето (или лицата) барател на одобрение за градење, на доброволна основа може да побара ОКВ да му издаде потврди за станови што планира да ги изгради во зградата за која бара одобрение за градење, на начин утврден со ова упатство.

2. Ако одлучи да бара потврди од точка 1 на ова упатство, кон барањето за добивање одобрение за градење, лицето (или лицата) барател на одобрението за градење може да приложи и барање (на образец што е составен дел на ова

упатство) за издавање и за добивање потврди за станови што ги издава ОКВ, а кои конкретниот инвеститор - барател на одобрението за градење, ќе им ги доделува на купувачите пополнети со нивните лични податоци по исполнување на меѓусебните договорни обврски што произлегуваат од склучениот договор за здружување на средства, купопродажен договор или друг вид на договор со кој ќе ги регулираат меѓусебните односи и кој мора да биде заверен кај нотар. За поднесеното барање за издавање и за добивање потврди за станови и за добивање на тие потврди, барателот/инвеститорот треба да плати соодветен паричен надоместок утврден со Одлуката за утврдување надоместок и негово плаќање за добивање потврда за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во станбени згради што се градат на територијата на општина Кисела Вода (“Сл. Гласник на општина Кисела Вода“ број 11/06).

Плаќањето на надоместокот од став 1 на оваа точка и утврдувањето на обврските на барателот на потврдите во однос на начинот на нивно користење ќе се регулираат со договор меѓу барателот на потврдите и ОКВ, на образец што е составен дел на ова упатство. Тој договор треба да се склучи врз основа на барање на инвеститорот и тоа пред издавање на потврдите што се предмет на ова упатство.

3. За сите издадени потврди ОКВ ќе води евиденциски дневник. Во него ќе бидат содржани основните елементи за конкретниот објект: евиденциски број на издадените услови за градење, начин на регулирање на обврската за плаќање надоместок за уредување на градежно земјиште, издадено одобрение за градење, број и датум на заверена комплетна техничка документација, број и листа на станови во зградата за чие градење е издадено одобрение за градење и други побитни елементи. Евиденцискиот дневник ќе се води во Секторот за урбанизам, комунални работи и заштита на животната средина при ОКВ.

4. Составен дел на секој евиденциски дневник од точка 3 на ова упатство ќе биде список на издадени потврди за продадени станови. Во списокот ќе биде наведен реден број на становите што се составен дел на зградата, име и презиме или назив на инвеститорот на зградата во која се наоѓаат конкретните станови, негов потпис дека ги подигнал соодветните потврди, потпис на овластеното лице на ОКВ што ги предало потврдите и датум на предавање на потврдите.

5. Пред предавањето на потврдите на конкретниот инвеститор, Секторот за урбанизам, комунални работи и заштита на животната средина при ОКВ ќе ги пополни сите потребни елементи во потврдите, освен името и презимето на купувачот на станот и денот на издавањето на потврдата.

6. Инвеститорот ќе може да ги подигне потврдите од ОКВ заедно со одобрението за градење на соодветниот градежен објект, со претходно приложување на документ за платен надоместок од точка 2 на ова упатство.

Ако од која било причина се случи инвеститорот да ги оштети оригиналните примероци на добиените потврди, да ги направи неупотребливи или во нив да внесе погрешни податоци, може со ново барање да побара ОКВ да му ги замени претходно предадените потврди. Таквата промена треба да биде одобрена од Раководителот на Секторот за урбанизам, комунални работи и заштита на животната средина при ОКВ и со плаќање на надоместокот утврден со Одлуката од точка 2 на ова упатство. Таквата промена мора да биде евидентирана во дневникот од точка 3 на ова упатство.

7. Инвеститорот е должен копија од договорот од точка 2 став 1 на ова упатство за конкретниот стан во конкретниот градежен објект да достави до ОКВ најдоцна во рок од 10 дена од издавањето на потврдата за тој стан. При доставувањето на тој договор, на барање на општинската администрација на ОКВ, инвеститорот е должен да приложи на увид оригинален примерок од тој договор.

Ако инвеститорот не постапи согласно став 1 од оваа точка, тоа ќе значи дека тој еднострано го раскинал договорот со ОКВ од точка 2 став 2 на ова упатство. Во тој случај, ОКВ нема да сноси никаква одговорност спрема трети лица во врска со становите во градежниот објект во врска со кои бил склучен таков договор.

8. Издадените потврди, со наведување на зградата и на бројот на становите за кои се однесуваат, ќе бидат објавувани на WWW страницата на ОКВ, во општинскиот весник на ОКВ и во други средства за јавно информирање во Република Македонија..

9. Потврдата ги содржи следните елементи:

- Сув жиг со грбот на ОКВ;
- Сериски број на потврдата;
- Име и презиме и ЕМБГ на лицето што го купува станот;
- Адреса на станот за кој се издава потврдата;
- Број на станот за кој се издава потврдата;
- Број на квадратни метри на станот за кој се издава потврдата;
- Влез на градбата во која се наоѓа станот;
- Кат на кој се наоѓа станот;
- Печат на ОКВ;
- Потписи на градоначалникот на ОКВ и на раководителот на Секторот за урбанизам, комунални работи и заштита на животната средина при ОКВ;
- Датум на издавање на потврдата.

10. Потврдите не подлежат на заверка кај нотар. Тие ќе се издаваат во еден оригинален примерок. Во нив се нагласува дека секоја друга потврда, која содржи исти елементи како тие што се набележани во оригиналната потврда, претставува фалсификат и дека фалсификувањето на потврдата ќе се казнува според законот.

11. Ова упатство влегува во сила на денот на неговото донесување.

ГРАДОНАЧАЛНИК
на општина Кисела Вода
Џорџе Арсов

Прилог бр. 1: Образец на потврда (Содржински елементи)

СУВ ЖИГ НА
ГРБОТ НА ОКВ

Врз основа на член 57 од Статутот на општина Кисела Вода (“Сл.гласник на град Скопје” број 8/05), градоначалникот на општина Кисела Вода ја издава следната

П О Т В Р Д А

Лицето _____ од _____, со адреса на живеење на ул. “_____”, број _____, со ЕМБГ _____, има склучен договор со “_____” од _____ за здружување на средства, односно за купување на стан, деловна просторија, гаража или слично број _____, влез _____, кат _____, со површина од _____ м2, во зграда _____ на ул. “_____” број _____ – Скопје, КП бр. _____, КО Кисела Вода, која се гради врз основа на одобрение за градење број _____, издадено од општина Кисела Вода на _____ .200_ година.

Со овој документ се потврдува дека предметниот стан, деловна просторија, гаража или слично е продаден само на лицето што е наведено на потврдата.

Оваа потврда не подлежи на заверка кај нотар.

Оваа потврда е издадена во еден оригинален примерок.

Секоја друга потврда, која содржи исти елементи како тие што се наведени во оваа потврда, претставува фалсификат, а нејзиното фалсификување ќе се казнува според законот.

Оваа потврда не значи гаранција за квалитетот на предметниот стан.

Датум на издавање на потврдата: _____ 200_ година

Раководител на Сектор
за урбанизам, комунални
работи и заштита на
животната средина
Драган Ристески

Печат на ОКВ

ГРАДОНАЧАЛНИК
Џорџе Арсов

Прилог бр. 2: Образец на Барање за добивање потврди

ДО:
ОПШТИНА КИСЕЛА ВОДА
Сектор за урбанизам, комунални работи и
заштита на животната средина
С К О П Ј Е

Б А Р А Њ Е

од _____ од Скопје, ул. “ _____ ” бр.____,
со даночен број (за правно лице), односно со ЕМБГ (за физичко лице)
_____.

Молиме општина Кисела Вода да ни издаде потврди за сите станови, деловни простории, гаражи и слично што се проектирани за изведување во зграда на ул. ” _____ ” бр.____, Скопје, КП бр.____, КО Кисела Вода, за која општина Кисела Вода издала одобрение за градење број _____ од _____200_ година.

Потврдите ни се потребни за склучување договори за здружување на средства, односно купопродажни договори со купувачите на конкретниот стан, деловна просторија, гаража и слично во предметната зграда.

Изјавуваме дека копија од склучениот договор за здружување на средства, односно од купопродажниот договор за предметниот стан, деловна просторија, гаража и слично, заверен на нотар, ќе доставиме до општина Кисела Вода најдоцна во рок од 10 дена од неговото потпишување, односно од издавањето на потврдата за продаден стан, деловна просторија, гаража и слично.

Добиените потврди ќе ги издаваме само на лицата што се означени на нив во еден примерок. Свесни сме дека постапувањето спротивно на ова барање и на содржинските елементи на потврдите претставува основа за наше кривично гонење.

Согласни сме за ова барање и за добивање на потврдите за станови, деловни простории, гаражи и слично во предметната зграда, на сметката на општина Кисела Вода да ги платиме соодветните надоместоци што се утврдени со актите на општина Кисела Вода.

Во Скопје на _____200_ година

Б А Р А Т Е Л:

Прилог бр. 3: Одлука за плаќање надоместок за издавање потврди

Врз основа на член 34 став 1 точка 26 од Статутот на Општина Кисела Вода (“Службен гласник на Град Скопје” бр.8/2005), Советот на Општина Кисела Вода на триесет и осмата седница одржана на 16.11. 2006 година, донесе:

О Д Л У К А

за утврдување надоместок и негово плаќање за добивање на потврда за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во стамбени згради што се градат на територија на општина Кисела Вода

Член 1

Со оваа Одлука се утврдува надоместок и негово плаќање за добивање на потврда за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во стамбени згради што се градат на територија на општина Кисела Вода .

Член 2

Износот на надоместокот од член 1 на оваа одлука се утврдува во паушален износ од 1.000,00 денари за секоја издадена потврда, кој ќе биде плаќан на жиро сметката на општина Кисела Вода од страна на физичките и правните лица при поднесување на барањето за добивање на потврдата.

Надоместокот од став 1 на овој член општина Кисела Вода ќе го користи за покривање на материјалните и други трошоци за издавање и за воведување на потврдите од член 1 на оваа одлука, амортизирање и трошење на општинските средства за работа, зголемен обем на работа на општинската администрација, како и за афирмирање на потврдите од член 1 на оваа одлука во средствата за јавно информирање.

Член 3

Плаќањето на надоместокот од член 2 на оваа одлука ќе го врши барателот на потврдите, односно инвеститорот на предметната зграда на доброволна основа.

Плаќањето на надоместокот од член 2 на оваа одлука ќе се врши врз основа на склучен договор меѓу општина Кисела Вода и барателот на потврдите.

Член 4

Оваа Одлука влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во “Службен гласник на општина Кисела Вода”.

Број 07-
_____ .2006 година

ПРЕТСЕДАТЕЛ
на Советот на Општина
Кисела Вода
Никола Груев

Прилог бр. 4: Образец на Договор за плаќање надоместок за потврди

ДОГОВОР

за уредување на меѓусебните права и обврски за добивање на потврда за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во стамбена зграда што се гради на територија на општина Кисела Вода

Склучен во Скопје, на _____ .200_ година, меѓу :

1. **Општина Кисела Вода**, застапувана од градоначалникот Џорџе Арсов (во натамошниот текст: прва договорна страна) и
2. _____ од Скопје, застапувано од управителот _____ од Скопје со ЕМБГ _____, (во натамошниот текст: втора договорна страна)

Член 1

Предмет на овој Договор е уредување на меѓусебните права и обврски на двете договорни страни што произлегуваат од Одлуката за утврдување надоместок и негово плаќање за добивање на потврда за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во станбени згради што се градат на територија на општина Кисела Вода (“Сл. гласник на општина Кисела Вода” бр. 11/06) и Упатството за воведување и за издавање потврди како доказ за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично, кои граѓаните можат да ги купат во станбени згради што се градат на територијата на општина Кисела Вода, донесено од градоначалникот на општина Кисела Вода на 22.11.2006 година, а за станбената зграда што се гради (ќе се гради) на територија на општина Кисела Вода на ул. _____ бр.____ Скопје, на КП бр. _____, КО Кисела Вода

Член 2

За добивање потврди за слободен стан, деловна просторија, гаража и слично во станбената зграда од член 1 на овој договор, втората договорна страна се обврзува да плати надоместок согласно член 2 од Одлуката од член 1 на овој договор.

Член 3

Втората договорна страна се обврзува дека надоместокот за добивање на потврдите од член 2 на овој договор ќе го плати најдоцна во рок од 8 дена од денот на потпишувањето на овој договор, а пред поднесување на барањето за добивање на потврда, на жиро сметка на првата договорна страна.

Втората договорна страна се согласува кон барањето за одобрување на градење на зградата од член 1 на овој договор и кон барањето за добивање потврди од член 1 на овој договор да приложи уплатница како доказ за уплатен надоместок согласно член 2 од овој договор.

Член 4

Втората договорна страна презема обврска да ја предаде на купувачот соодветната потврда пополнета со негови лични податоци по исполнување на меѓусебните договорни обврски, кои произлегуваат од склучениот купопродажен договор заверен на нотар.

Втората договорна страна се согласува дека копија од склучениот договор за здружување на средства, односно од купопродажниот договор за предметниот стан, деловна просторија, гаража и слично, заверен на нотар, ќе достави до општина Кисела Вода најдоцна во рок од 10 дена од неговото потпишување.

Непостапувањето по обврската од став 2 на овој член ќе значи дека втората договорна страна еднострано го раскинала овој договор, поради што првата договорна страна не сноси никаква одговорност спрема трети лица во врска со становите, деловните простории, гаражи и слично во стамбената зграда од член 1 на овој договор.

Член 5

Втората договорна страна доброволно се согласува со следното:

- дека секоја потврда е издадена во еден оригинален примерок и не подлежи на заверка кај нотар;
- дека секоја друга потврда, која содржи исти елементи како тие што се наведени во односната потврда, претставува фалсификат, а нејзиното фалсификување се казнува според законот и
- дека нема да врши двојна продажба на станови, деловни простории, гаражи и слично во стамбената зграда од член 1 на овој договор;
- дека постапувањето спротивно на наведеното во претходните три алинеи од овој член претставува основа за негово кривично гонење.

Член 6

За с'е што не е регулирано со овој Договор, важат одредбите на Законот за облигациони односи.

Член 7

Во случај на спор, за неговото разрешување е надлежен Основниот суд Скопје 2-Скопје.

Член 8

Овој договор е изработен во 6 идентични примероци, од кои по 3 примероци за секоја од договорните страни.

Општина Кисела Вода

Градоначалник
Џорџе Арсов
