



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA

Pranuar më: Primljeno: 03.07.2024		
Njësia Jednica	Numri Broj	Shtojca Dodatak
01-463/02	-31674	



KOMUNA E LIPJANIT
OPŠTINA LIPLJAN
MUNICIPALITY OF LIPJAN

Në mbështetje të nenit 15 të Ligjit Nr.06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të Komunës, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.10/ 03 Prill 2019, neneve 15 të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për caktimin e procedurave të dhënjes në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës e datës 10 gusht 2020, Vendimit paraparak të Kuvendit të Komunës për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të Komunës Nr-15-463/02-17206, të datës 29.03.2024, të korrigjuar me Vendimin Nr.15-462/01-22762 të dates 08.05.2024 dhe Vendimit për formimin e komisionit vlerësues për zbatimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të komunës Nr.15-020/01-17211, të datës 29.03.2024, në ZK Lipjan, Komisioni vlerësues për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Lipjanit, shpallë:

**NJOFTIM PUBLIK
PËR DHËNIEN NË SHFRYTËZIM AFATGJATË TË PRONAVE TË PALUAJTSHME
TË KOMUNËS – ZK LIPJAN**

I. Komuna e Lipjanit në pajtim me Vendimin paraparak të Kuvendit të Komunës për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të Komunës Nr-15-463/02-17206, të datës 29.03.2024, të korrigjuar me Vendimin Nr.15-462/01-22762 të datës 08.05.2024 dhe Vendimin për formimin e komisionit vlerësues për zbatimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të komunës në ZK Lipjan, jep në shfrytëzim afatgjatë për 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vite, pronat e paluajtshme me shënimet në tabelën si vijon:

Tabela 1: Parcelat në pronësi të Komunës

Nr.	Pronar	Parcela Kadastrale	Zona Kadastrale	Sipërfaqe për shfrytëzim m ²
1	P.Sh.Kuvendi Komunal Lipjan	P-71409044-01736-1	Lipjan	1110 m ²
2	P.Sh.Kuvendi Komunal Lipjan	P-71409044-01742-4	Lipjan	624 m ²
3	P.Sh.Kuvendi Komunal Lipjan	P-71409044-01743-5	Lipjan	803 m ²
4	P.Sh.Kuvendi Komunal Lipjan	P-71409044-01748-2	Lipjan	765 m ²

[Handwritten signatures]

Qëllimi i dhënies në shfrytëzim të këtyre pronave është ndërtimi i ndërtesave me shumë njësi banesore (afarizëm dhe banim) me etazhitet B+P+8 dhe sipas kushteve të tjera të përcaktuara me Hartën Zonale të Komunës.

Në këto parcela ndodhen dy ndërtesa të vjetra, ku me pronarët e banesave duhet arritur marrëveshje për dhënien e hapësirave të reja.

Ndërtesa e parë në pjesen jugore (afër stacionit policor) përgjatë rrugës "Lidhja e Prizrenit":
Kjo ndërtesë me etazhitet P+2, në bazë ka 232 m². Në kuadër të ndërtesës ndodhen tetë (8) njësi banesore (disa prej tyre të adaptuara në lokale afariste). Prej tyre 8 njësi janë të regjistruara në të dhënat kadastrale me nr. 01736-0-48-0 me sipërfaqe si në vijim:

Tabela 2: Njësitë banesore të regjistruara në ndërtesën e parë në kuadër të pronave komunale

Nr.	Të dhënat kadastrale për regjistrimin e njësisë	Sipërfaqja
1.	48-1-1-0	69.37 m ²
	48-1-4-0	54 m ²
	48-1-6-0	70 m ²
	48-1-9-0	70 m ²
	48-2-1-2-0	31.04 m ²

Në këtë ndërtesë nuk janë të regjistruara tri (3) njësi banesore, njëra me sipërfaqe prej 31.04m² dhe dy të tjera me sipërfaqe nga 54 m². Shfrytëzuesit duhet të ofrojnë dokumentacionin përkatës për këto njësi banesore.

Ndërtesa e dytë në pjesen veriore (në drejtim të sheshit) përgjatë rrugës "Lidhja e Prizrenit":
Kjo ndërtesë me etazhitet B+P+1, në bazë ka 288 m². Në kuadër të ndërtesës ndodhen tetë (8) njësi banesore (disa prej tyre lokale afariste). Gjashtë (6) prej tyre janë të regjistruara në të dhënat kadastrale me nr. 01742-3-47-0 me sipërfaqe si në vijim:

Tabela 3: Njësitë banesore të regjistruara në ndërtesën e dytë në kuadër të pronave komunale

Nr.	Të dhënat kadastrale për regjistrimin e njësisë	Sipërfaqja
1.	47-1-1-0	52 m ²
	47-1-2-0	39 m ²
	47-1-3-0	39 m ²
	47-1-4-0	52 m ²
	47-1-5-0	52 m ²
	47-1-6-0	39 m ²

Në këtë ndërtesë nuk janë të regjistruara dy (2) njësi banesore, njëra me sipërfaqe prej 52m² dhe tjetra me 39 m². Shfrytëzuesit duhet të ofrojnë dokumentacionin përkatës për këto njësi banesore. Në bodrumin e kësaj ndërtesë janë të regjistruara 2 hapësira në bodrum, kurse 6 të tjera jo.

Në të dy ndërtesat ekzitojnë hapësirat e përbashkëta apo edhe individuale (bodrome, terasa). Në të dy ndërtesat, në disa nga hapësirat e brendshme ka ndryshime faktike për shkak të adaptimeve nga pronarët.

Në procesin e marrëveshjeve me pronarët e njërive banesore, shfrytëzohen dokumentet e ligjshme të pronarëve. Lidhur me këte, sipas nevojës mund të konsultohen organet kompetente të komunës.

Në procesin e tërësishëm të dhënies së pronave komunale, përfshihen për dhënie në shfrytëzim edhe parcelat e caktuara private. Me pronarët e këtyre parcelave, fituesi i ofertës duhet të arrij

Ismet L.R. L.B. A.G. A.K.

marrëveshje individuale me secilin pronar të paracelave. Parcelat private paraqiten në tabelen në vijim:

Tabela 4: Parcelat në pronësi private

Nr.	Pronësia	Parcela Kadastrale	Zona Kadastrale	Sipërfaqe për shfrytëzim m ²
1.	Private	P-71409044 - 01740-7	Lipjan	154 m ²
2.	Private	P-71409044 - 01740-13	Lipjan	150 m ²
3.	Private	P-71409044 - 01740-12	Lipjan	261 m ²
4.	Private	P-71409044 - 01740-9	Lipjan	33 m ²
5.	Private	P-71409044 - 01740-10	Lipjan	21 m ²
6.	Private	P-71409044 - 01740-3	Lipjan	528 m ²

II. INFORMATAT LIDHUR ME NDËRTIMIN E NDËRTESES ME SHUMË NJËSI BANESORE I KOMBINUAR ME AFARIZËM

Blloku në të cilin është planifikuar ndërtimi, përbëhet nga parcelat në pronësi të komunës (Tabela 1) dhe parcelat në pronësi private (Tabela 4) mund të zhvillohet vetëm si tërësi sipas kushteve të përcaktuara me Harten Zonale të Komunës.

Të gjitha parcelat përfshijnë sipërfaqen ndërtimore prej 4448 m².

Ndërtesa mund të ndërtohet vetëm sipas kushteve të përcaktuara me HZK. Kushtet themelore sipas HZK janë:

Etazhiteti = B+P+8 (deri 32⁷);

Indeksi i sipërfaqes së ndërtuar (ISN) = vlera bazë 3 – vlera max.4;

Shfrytëzimi i sipërfaqes ndërtimore – deri 40%;

Sipërfaqja nëntokësore e parcelës - bodrumi - deri 60%;

Sipërfaqja gjelbëruese min. 30%;

Vija ndërtimore – Min 15 m⁷

Vija ndërtimore nëntokësore – min 10 m⁷

Sipërfaqja e tokës duhet shfrytëzuar maksimalisht në kuadër të kritereve të përcaktuara me HZK.

III. DETYRIMET E VEÇANTA PËR OFERTUESIN E PËRZGJEDHUR

Ofertuesi i përzgjedhur duhet të arrij marrëveshje noteriale me pronarët e njësive banesore në dy ndërtesat që gjenden në ponësi komunale për dhënien e hapësirave përkatëse (njësi banesore) në ndërtesën e re.

Ofertuesi i përzgjedhur duhet të arrij marrëveshje noteriale për ndërtim me të gjithë pronarët e pronave private për kompensimin me sipërfaqe të caktuar të njësive banesore apo lokaleve afariste.

Oferuesi i përzgjedhur duhet të arrij marrëveshje noteriale me shfrytëzuesit e njësive banesore dhe me pronarët privat të paracelave brenda gjashtë (6) muajve, duke llogaritur nga dita e nënshkrimit të kontratës për dhënien e tokës në shfrytëzim. Në rast të mos arritjes së marrëveshjeve me shfrytëzuesit e njësive banesore dhe pronarët e paracelave private brenda afatit të caktuar, shfuqizohet kontrata për dhënien e pronave në shfrytëzim.

Me arritjen e marrëveshjeve me pronarët, investitori duhet të aplikoj për kushte ndërtimore jo më vonë se 30 ditë pas arritjes së marrëveshjeve.

J. B. A. G. A. K.

Investitori duhet të aplikoj me dokumentacion të kompletuar për leje ndërtimi jo më vonë se 3 muaj pas pranimit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Njëkohësisht me këte, investitori duhet të aplikoj edhe për leje rrënimi të ndërtesave ekzistuese.

Investitori brenda 60 ditëve pas marrjes së lejes se ndërtimit duhet të zgjidhë çështjet e akomodimit të banorëve sipas marrëveshjeve. Jo më vonë se kjo periudhë investitori duhet të filloj me rrënimin e ndërtesave ekzistuese dhe me fillimin e ndërtimit sipas lejes ndërtimore.

Lidhur me zbatimin e detyrimeve sipas këtij Njoftimi, fituesi lidhë Kontratë me Kryetarin e Komunës për kushtet dhe afatin e realizimit të ndërtimit.

IV. KRITERET PËR PËRZGJEDHJEN E OFERTAVE

Sqarim: Në kuadër të kriterëve për përzgjedhjen e fituesit përfshihen tri grupe:

- Kriteret administrative (ligjore);
- Kriteret financiare; dhe
- Kriteret teknike.

Kriteret administrative dhe financiare duhet plotësuar në tërësi nga ofertesit. Ofertesit që nuk i përmbushin këto kriterë nuk përfshihen në vlerësim sipas kriterëve teknike.

IV/1. KRITERET ADMINISTRATIVE

1. Ofertuesi të ketë ndërtuar në dhjetë (10) vitet e fundit së paku një ndërtesë afariste dhe banimore me së paku 10000 m² apo 40 njësi banesore. (Dëshmi: Leja e ndërtimit). Ndërtesa duhet të jetë e pajisur me certifikatë përdorimi. Lidhu me këte duhet dëshmuar edhe pagesën e detyrimeve tatimore në ATK.

2. Subjekti i interesuar për ofertim sipas këtij njoftimi, nuk duhet të ketë tejkalluar lejet ndërtimore të lëshuara më parë nga Komuna për ndërtimet me shumë njësi banesore dhe afariste apo të ketë aplikuar për legalizim dhe paisur me certifikatë legalizimi. (Dëshmi: leja ndërtimore dhe certifikata e përdorimit).

3. Subjekti i interesuar për ofertim sipas këtij njoftimi, nuk duhet të ketë pasur më parë mosmarrëveshje apo çështje të pazgjidhura lidhur me çështjet e ndërtimit, ku komuna ishte e përfshirë me të drejtat e saja, apo në funksion të mbrojtjes së interesit publik dhe respektim të kriterëve urbane. (Dëshmi: lejet e ndërtimit dhe certifikatat e përdorimit për ndërtesat e përfunduara).

4. Vërtetimi nga Administrata Tatimore e Kosovës për kryerjen e të gjitha detyrimeve ndaj ATK-së.

5. Vërtetimi nga Gjykata Komerciale se ofertuesi nuk është në procedurë të falimentimit, apo të ndonjë kontesti të natyrës ekonomike apo të shkeljeve të tjera ligjore.

6. Dëshmi që nuk është nën hetime apo që është duke u zhvilluar procedure penale ndaj pronarëve të biznesit.

7. Subjektet ofertuese që aplikojnë si shoqëri tregtare, duhet të paraqesin dokumentacion përkatës të regjistrimit të subjektit në organin kompetentë.

IV/2. KRITERET FINANCIARE

 L.P. L.B. A.G. A.K.

1. Vlera e përafërt investive për ndërtimin e ndërtesës e bazuar në projektin ideor;
2. Dëshmi e qarkullimit financiar në fushën e ndërtimit në tetë (8) vitet e fundit në shumën min. prej 2.5 milion.
3. Letër konfirmimi për mbështetje financiare nga një bankë komerciale në Kosovë.

IV/3. KRITERET TEKNIKE (VLERËSUESE)

I. Prezantimi i pojektit ideor – zgjidhja arkitektonike. Në kuadër të projektit ideor duhet të përfshihen:

- 1.1. Respektimi i të gjitha kriterëve të përcaktuara me HZK;
- 1.2. Arritja e koeficientit brenda kufijëve të lejuar dhe sipas kriterëve të përcaktuara me HZK;
- 1.3. Përveç shputës së ndërtesës, hapësirat e lira dhe të gjelbërta duhet ta dominojnë parcelen, të cilat duhet të prezantohen qartësisht sipas kriterëve të HZK-së;
- 1.4. Qasja e personave me aftësi të kufizuara, mbrojtja nga zjarri në ndërtesë dhe koeficienti i përqeshmërisë termike në ndërtesë duhet siguruar në përputhje me Rregulloret në fuqi të miratuara nga MMPH;
- 1.5. Për secilen njësi banesore dhe locale afariste duhet të ketë parkingje sipas kriterëve të përcaktuara me HZK. Të shqyrtohet mundësia që parkingjet për njësitë banesore të vendosen në bodrum;
- 1.6. Përshkrimi i materialeve ndërtimore që do të përdoren për ndërtim;
- 1.7. Materialet e fasadës duhet të jenë të qëndrueshme dhe afatgjate, si dhe të rezistueshme ndaj zjarrit;
- 1.8. Arkitektura të jetë modern, estetike dhe e qëndrueshme në aspektin energjetik. Lidhur me këte duhet përshkruar/argumentuar me tekst, vizatime dhe formula adekuate.
- 1.9. Sistemi i instalimeve teknike të njërive banesore sipas Rregullores MMPHI Nr.04/2018.
- 1.10. Integrimi sa më i mirë i ndërtesës dhe ndërlidhja në kontekstin urban/rrethues duke marrë parasysh parkun dhe parkingun nëntokësor.

Vlerësimi për të gjitha komponentet e projektit ideor bëhet – deri në 35 poena.

Projekti ideor do të prezantohet para Komisionit përkatës. Projekti ideor i ofertuesit fitues do të jetë bazë për hartimin e projektit kryesor, përkatësisht projekti ideor duhet të respektohet në tërësi, duke përfshirë edhe materialet ndërtimore për ndërtim, të cilat do të përfshihen në kontratë.

2. Energjia duhet të jetë efiçente sipas standardeve më të avancuara. Lidhur me këte duhet prezantuar përshkrimin teknik në kuadër të projektit ideor.

Vlerësimi bëhet deri në 15 poena.

3. Përqindja e totalit të metrave katrorë (m²) të dhëna për Komunën në proporcion me sipërfaqen e pronës komunale, duke përfshirë përqindjen për njësi banesore, afarizëm dhe parkingjet në bodrum. Në përqindjen e metrave katror për Komunën nuk përfshihen metrat katror për pronarët e njërive banesore të dy ndërtesave që ndodhen në pronën komunale dhe të pronarëve të pronave private. Përqindja e kompensimit të pronarëve të njërive banesore dhe pronarët e pronave private arrihet me marrëveshje ndërmjet fituesit të kontratës dhe pronarëve.

Vlerësimi i kësaj komponente bëhet deri në – 40 poena.

J.P. L.R. L.Br. A.G. A.K.

4. Afati kohor i ndërtimit nga dita e pajisjes me leje ndërtimi. Në kuadër të afatit të përgjithshëm për ndërtim duhet specifikuar periudhen e përfundimit të ndërtimit të vrazhdë dhe periudha e përfundimit në tërësi të ndërtesës dhe lëshimi saj në përdorim. Ndërtesa konsiderohet e përfunuar vetëm pas marrjes së certifikatës së përdorimit.

Vlerësimi deri në 10 poena.

V. E DREJTA E APLIKIMIT

Të drejtë aplikimi kanë personat fizik dhe juridik të cilët i plotësojnë kriteret e përcaktuara me këtë Njoftim.

VI. APLIKIMI

Ofertuesit e interesuar Aplikacionin mund ta marrin në sportelin e komunës në përdhësë “Qendra për Shërbime për Qytetarë” sporteli Nr.1 dhe 2 në formën fizike dhe në formë elektronike nga Uebfaqja e Komunës.

Aplikuesit, në momentin e konkurimit në pajtim me Rregulloren për Taksa Komunale duhet të paguajnë taksën në shumë prej 100 € (njëqind euro).

Aplikacioni i kompletuar bashkë me ofertën në kuvertë të mbyllur për parcelën kadastrale në Lipjan dorëzohet në ndërtesën e Komunës kati I-rë në Qendrën për Shërbime për Qytetarë sporteli nr. 1 dhe 2 në afat prej 15 ditësh kalendarike pas ditës së publikimit të këtij Njoftimi, konkretisht njoftimi është i hapur deri më datën 19.07. 2024 në ora 16:00.

Hapja publike e ofertave do të bëhet në ndërtesën e Komunës në Sallën e Kuvendit Komunal me datë: 22.07.2024 duke filluar nga ora 10:00 në sallën e Kuvendit të Komunës.

Pjesëmarrësve në konkurim u garantohej e drejta që të:

- Informohen lidhur me procedurat e njoftimit publik;
- Të shohin pronën që do të jetë objekt i dhënies në shfrytëzim;
- Të kenë qasje në dokumentacionin e pronës;
- Të tërhiqen nga konkurimi jo më vonë se tre (3) ditë para hapjes së ofertave.

Oferta duhet të përmbajë: shënimet e ofertuesit, numrin e këtij Njoftimi publik, datën e përpilimit të ofertës, titullin OFERTË, shënimin mbi pronën për të cilën ofertohet, emrin, mbiemrin dhe nënshkrimin e ofertuesit për personin fizik, ndërsa për personin juridik emërtimin e personit juridik, emrin e personit përgjegjës apo të përfaqësuesit të autorizuar dhe funksionin e tij.

Oferta e personit fizik duhet të nënshkruhet nga personi fizik, ndërsa oferta e personit juridik nënshkruhet dhe vulloset nga personi përgjegjës i personit juridik.

Oferta për pronën e caktuar duhet të vendoset në kovertë të mbyllur.



Koverta në faqen e parë duhet të përmbajë shënimin:

Komisionit vlerësues për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për ZK - Lipjan sipas Njoftimit publik nr.1 të datës 04.07.2024.

Tërheqja e aplikacioneve mund të bëhet në ndërtesën e Komunës kati I-rë në Qendrën për Shërbime për Qytetarë sporteli Nr.1 dhe 2 në formën fizike dhe në formë elektronike nga Uebfaqja e Komunës.

Ofertat e pakompletuara, të paprecizuara, të panënshkruara, sipas aplikacionit, nuk do të shqyrtohen.



Gjatë hapjes së ofertave marrin pjesë nënshkruesit e ofertave apo të autorizuarit e tyre me autorizim noterial.

Njoftimi për ofertën e përzgjedhur do t'i dërgohet fituesit pas aprovimit nga Kuvendi i Komunës dhe do të publikohet në Uebfaqen e Komunës dhe në tabelën e shpalljeve të Kuvendit të Komunës.

Informatat shtesë mund të merren në Ndërtesën e Komunës, kati i tretë - Sektori pronësor-juridik ose në tel 038-200-41-507.

Me datë: 02.07.2024

KOMISIONI:

1. Imri Semetishti 
2. Latif Ramadani 
3. Armend Grajqevci 
4. Lulzim Rrustemi 
5. Art Krasniqi 