



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
OPŠTINA LIPLJAN

Pranuar më: Priljmëno: 03.07.2024		
Njësia Jednica	Numri Broj	Shtojca Dodatak
01-463/02	31671	



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 paraprak të Kuvendit të Komunës për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të Komunës Nr-15-463/02-17203, të datës 29.03.2024 dhe Vendimit për formimin e komisionit vlerësues për zbatimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronës së paluajtshme të komunës Nr.15-020/01-17205, të datës 29.03.2024, në ZK Grackë e Vjetër, Komisioni vlerësues për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Lipjanit, shpallë:

NJOFTIM PUBLIK PËR DHËNIEN NË SHFRYTËZIM AFATGJATË TË PRONËS SË PALUAJTSHME TË KOMUNËS – ZK GRACKË E VJETËR

I. Komuna e Lipjanit në pajtim me Vendimin paraprak të Kuvendit të Komunës për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të Komunës Nr-15-463/02-17203, të datës 29.03.2024 dhe Vendimin Nr.15-020/01-17205 për formimin e komisionit vlerësues për zbatimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme të komunës në ZK Grackë e Vjetër, jep në shfrytëzim afatgjatë për 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vite, pronën 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-71409080-00007-0	Grackë e Vjetër	21715.0 m ²

Qëllimi i dhënies në shfrytëzim të kësaj prone është ndërtimi i ndërtesave me shumë njësi banesore (afarizëm dhe banim) me etazhitet B+P+3 sipas kushteve të tjera të përcaktuara me Hartën Zonale të Komunës.

Pjesa e përfutur nga komuna, do të shfrytëzohet për dhënien e njërive banesore për kategoritë e dala nga lufta bazuar në Vendimin përkatës të Kuvendit të Komunës.

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

J.P. L.R. A.G E.S

Zona e Projektit përfshinë parcelen brenda kufijve administrativ të Komunës së Lipjanit, përkatësisht në ZK Grackë e Vjetër që kufizohet me periferinë e qytetit të Lipjanit – në pjesen perendimore të tij, përkatësisht, parcela ndodhet ndërmjet kryqëzimit të rrugës Lipjan – Magure – Prishtinë.

Sipas Hartës Zonale të Komunës kjo zonë është e planifikuar për banim, përkatësisht është përcaktuar si ZB-U2/ ZB6 “Nënzonë e banimit” – sipërfaqe e përgjithshme ndërtimore sipas Hartës Zonale të Komunës (HZK) së Lipjanit.

Blloku në të cilin është planifikuar ndërtimi, përbëhet nga një parcelë e vetme në pronësi të komunës (Tabela 1) dhe mund të zhvillohet vetëm si tërësi sipas kushteve të përcaktuara me HZK.

Ndërtesat mund të ndërtohen vetëm sipas kushteve të përcaktuara me HZK. Kushtet themelore sipas HZK janë:

Etazhiteti = B+P+3 (deri 15’);

Indeksi i sipërfaqes së ndërtuar (ISN) = vlera max.1.6

Shfrytëzimi i sipërfaqes ndërtimore – deri 50%;

Sipërfaqja nëntokësore e parcelës - bodrumi deri 50%;

Sipërfaqja gjelbëruese min. 30%;

Vija ndërtimore sipas përcaktimit nga organi kompetent që administrojnë me rrugët nacionale dhe regjionale;

Vija ndërtimore nëntokësore përcaktohet sipas vendimit nga organet kompetente për distance nga rrugët magjistrale dhe regjionale.

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

III. DETYRIMET E VEÇANTA PËR OFERTUESIN E PËRZGJEDHUR

Investitori duhet të aplikoj për kushte ndërtimore jo më vonë se 30 ditë pas arritjes së kontratës me Komunën.

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.

Investitori brenda 30 ditëve pas marrjes së lejes se ndërtimit duhet të filloj me ndërtimin e ndërtesave 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 kritere nuk përfshihen në vlerësim sipas kriterëve teknike.

IV/1. KRITERET ADMINISTRATIVE

 L.P. L.P. A.G.E.S

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 këtë duhet dëshmuar edhe pagesen 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 kritereve 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

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 kritereve të përcaktuara me HZK;
- 1.2. Arritja e koeficientit brenda kufijëve të lejuar dhe sipas kritereve 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 kritereve të HZK-së;
- 1.4. Qasja e personave me aftësi të kufizuara, mbrojtja nga zjarri në ndërtesë dhe koeficienti i përqueshmërisë termike në ndërtesë duhet siguar në përputhje me Rregulloret në fuqi të miratuara nga MMPH;
- 1.5. Për secilen njësi banesore dhe lokale afariste duhet të ketë parkingje sipas kritereve të përcaktuara me HZK. Të shqyrtohet mundësia që parkingjet për njësitë banesore të vendosen në bodrum;

[Handwritten signature] L.P. 2 Bz A.G E.S

- 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;
- 1.9. Arkitektura të jetë modern, estetike dhe e qëndrueshme në aspektin energjetik. Lidhur me këtë duhet përshkruar/argumentuar me tekst, vizatime dhe formula adekuate.
- 1.10. Sistemi i instalimeve teknike të njërive banesore sipas Rregullores MMPHI Nr.04/2018.
- 1.11. Integrimi sa më i mirë i ndërtesës dhe ndërlidhja në kontekstin urban/rrethues duke marrë parasysh parkun dhe parkingun nëntokësor.
- 1.12. Integrimi sa më i mirë i ndërtesës dhe ndërlidhja në kontekstin urban/rrethues.
- 1.13. Në kuadër të projektit ideor duhet të prezantohet edhe shpërndarja e njërive banesore që i takojnë Komunës.
- 1.14. Përqindja që I ofrohet komunës në proporcion me sipërfaqen e tokës dhe të ndërtesës që planifikohet për ndërtim. Në kuadër të përqindjes përfshihet pjesa për njësiu banesore, për locale afaraiste dhe për pjesën në bodrum. Njësitë banesore që i takojnë Komunës- 15% e tyre duhet të jenë rreth 60 m², që përfshinë: hapësirën për komunikim, dhomën e ditës, kuzhinën, tryezarinë, një dhomë gjumi për çift, banjone dhe depon. Kurse pjesa tjetër e njërive banesore duhet të jenë rreth 80 m², që përfshijnë: hapësirën për komunikim, dhomën e ditës, kuzhinën, tryezarinë, dy dhoma gjumi për çift, banjone dhe depon. Sipas nevojave organizative, rritja e njërive banesore në të dy kategoritë mund të bëhet deri në 5 m². Në kuadër të kësaj duhet të përfshihen edhe njësitë banesore nga këmbimi me lokalet afariste. Lidhur me këtë shih në vijim pikën 2 të kësaj pjese.

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 teknike për ndërtim, të cilat do të përfshihen në kontratë.

2. Përqindja e totalit të metrave katrorë (m²) të dhëna për Komunën në proporcion me sipërfaqen e pronës komunale (përfshirë: njësitë banesore, lokalet afariste dhe parkingjet në bodrum). Ofertuesit duhet të prezantojnë edhe përqindjen e ndërrimit të pjesës afariste dhe të parkingjeve në bodrum të ndërtesave të cilat i takojnë komunës me njësi banesore. Në bazë të projektit ideor, kalkulimet në m² të prezantohen për të tri kategoritë: përqindja e përgjithshme e përfitimit për komunën (banesore, afariste dhe bodrume) dhe përqindja e kalkulimit për ndërrimin e lokalve afariste dhe bodrumeve me njësitë banesore.

Vlerësimi i kësaj komponente bëhet deri në – 40 poena.

3. Energjia duhet të jetë efiqente sipas standardeve më të avancuara. Lidhur me këtë duhet prezantuar përshkrimin teknik në kuadër të projektit ideor.

Vlerësimi bëhet deri në 15 poena.

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 ndërtesave dhe lëshimi i tyre në përdorim. Ndërtesat konsiderohen të përfunuara 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 përdhese "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 11:00 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 vuloset nga personi përgjegjës i personit juridik.

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

Koverta në faqen e parë duhet të përmbajë shënimin:

Komisionit vlerësues për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për ZK – Grackë e Vjetër sipas Njoftimit publik nr.2 të datës 04.07.2024.

[Handwritten signatures]

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.

Aplikacioni bashkë me ofertën në kuvertë të mbyllur për parcelën kadastrale 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.

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. Erblina Salihu 



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA



KOMUNA E LIPJANIT
OPŠTINA LIPLJAN
MUNICIPALITY OF LIPJAN

KUVENDI I KOMUNËS

-Komisioni vlerësues për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme **ZK Grackë e Vjetër**.

APLIKACION SIPAS NJOFTIMIT PUBLIK

Në bazë të Njoftimit Publik për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës Nr-15-463/02-17203 të datës 29.03.2024 aplikoj për marrjen në shfrytëzim afatgjatë të pronës me këto shënime:

Zona kadastrale	ZK – Grackë e Vjetër
Vendi	Lipjan
Ngastra kadastrale	P-71409080-00007-0
Sipërfaqja	21715.0 m ²

APLIKUESI – PERSON FIZIK

Emri , Mbiemri dhe numri i telefonit	
Vendbanimi	
Adresa	
Emri dhe mbiemri të autorizuarit	
Numri dhe data e autorizimit	

APLIKUESI – PERSON JURIDIK

Emërtimi i biznesit dhe numri kontaktues	
Selia	
Adresa	
Numri i biznesit	
Përfaqësuesi	
I autorizuari	
Numri dhe data e autorizimit	

Aplikacionit i bashkëngjesë kovertën e mbyllur me dokumentet si në vijim:

1. Ofertën për përqindjen e ndërtesës që i ofrohet komunës;
2. Kopjen e letërnjoftimit të personit të autorizuar të subjektit aplikues;
3. Subjektet ofertuese që aplikojnë si shoqëri tregtare, duhet të paraqesin dokumentacion përkatës të regjistrimit të subjektit në organin kompetentë.
4. Dëshmi për kryerjen e së paku një ndërtese afariste dhe banimore në dhjetë (10) vitet e fundit, me së paku 10000 m² apo 40 njësi banesore. (Dëshmi: Leja e ndërtimit). Ndërtesa duhet të jetë e pajisur me certifikatë përdorimi. (Dëshmi certifikata e përdorimit). Lidhu me këte duhet dëshmuar edhe pagesen e detyrimeve tatimore në ATK.

5. Dëshmi se ofertuesi nuk ka 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).
6. Vërtetimi nga Gjykata Komeriale se ofertuesi nuk është në procedurë të falimentimit, apo të ndonjë kontesti të natyrës ekonomike apo të shkeljeve të tjera ligjore.
7. Dëshmi që nuk është nën hetime apo që është duke u zhvilluar procedure penale ndaj pronarëve të biznesit, jo më i vjetër se 30 ditë;
8. Vërtetimi nga Administrata Tatimore e Kosovës për kryerjen e të gjitha detyrimeve ndaj ATK-së, jo më e vjetër se gjashtë (6) muaj;
9. Projektin ideor sipas pikes IV/3 të Njoftimit publik, duke përfshirë edhe vlerën investive sipas pikes IV/2 – 1. Të Njoftimit publik;
10. Dëshminë e qarkullimit financiar në fushën e ndërtimit në tetë (8) vitet e fundit në shumën min. prej 2.5 milion.
11. Letër konfirmimi për mbështetje financiare nga një bankë komerciale në Kosovë.
12. Pagesën e taksës për aplikim në shumë prej 100€.

Lipjan, më datë _____ 2024

APLIKUESI

Emri dhe Mbiemri	
------------------	--

Nënshkrimi	
------------	--