



REPUBLIKA E KOSOVËS  
REPUBLIKA KOSOVA  
REPUBLIC OF KOSOVA

Pranuar me: Primitjeno:	03.03.2025	
Njësia Jednica:	Numri Broj	Shtojca Dodatak
01-462/01-	9768	



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 dhënjës 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 -m2
1	Komuna - Lipjan	P-71409080-00007-0	Grackë e Vjetër	21715.0 m <sup>2</sup>

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

Pjesa e përfituar 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

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

V.S. L.P. A.G L.B. E.S

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%;

Parkingjet në përputhje me legjislacionin në fuqi (1 parking për secilen njësi banesore, 1 parking shtesë për persona me aftësi të kufizuara për çdo 25 njësi banimi dhe një parking për çdo 30 m<sup>2</sup> sipërfaqe afariste –neto):

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

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

Sipërfaqja e tokës duhet shfrytëzuar maksimalisht në kuadër të kritereve 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 kritereve për përzgjedhjen e fituesit përfshihen tri grupe:

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

Kriteret administrative dhe financiare duhet plotësuar në tërësi nga oferuesit. Ofertuesit që nuk i përmbushin këto kritere nuk përfshihen në vlerësim sipas kritereve teknike.

V.S. L.R. A.G L.Br. ES

#### 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 m<sup>2</sup> apo 40 njësi banesore.

Subjekti i interesuar për ofertim sipas këtij njoftimi, nuk duhet të ketë tejkaluar 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. Po ashtu ofertuesi 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. Kjo dëshmohet me paraqitjen e Lejes ndërtimore dhe certifikates së përdorimit.

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

3. Dëshmi nga Administrata Tatimore e Kosovës për qarkullimin financiar për vitet 2022-2024.

4. 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, jo më i vjetër se 30 ditë.

5. Dëshmi që nuk është nën hetime apo që është duke u zhvilluar procedurë penale ndaj pronarëve të biznesit dhe biznesit si shoqëri tregtare, jo më i vjetër se 30 ditë.

6. Subjektet ofertuese që aplikojnë si shoqëri tregtare, duhet të paraqesin dokumentacion përkatës të regjistrimit të subjektit në organin kompetentë. Nëse ofertuesitë aplikojnë në grup (konzercium) atëherë secili subjekt duhet të plotësoj të *gjitha kërkesat administrative dhe financiare*. Po ashtu marrëveshja e ofertuesve duhet të jetë e noterizuar.

#### IV/2. KRITERET FINANCIARE

1. Vlera e përafërt investive për ndërtimin e ndërtesës e bazuar në projektin ideor;

2. Dëshmi bankare e qarkullimit financiar në tetë (8) vitet e fundit në shumën minimale prej 4 milion.

3. Letër konfirmimi për mbështetje financiare nga një bankë komerciale në Kosovë.

4. Përqindja e totalit të metrave katrorë (m<sup>2</sup>) 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 në raport me njësitë banesore.

Në bazë të projektit ideor, kalkulimet në m<sup>2</sup> të prezantohen për të tri kategoritë: përqindja e përgjithshme e përfitimit për komunën (banesore, afariste dhe bodrume) dhe përqindja e kalkulimit për ndërrimin e lokaleve afariste dhe bodrumeve me njësitë banesore.

*Vlerësimi i ofertes financiare në total bëhet deri në – 45 poena, duke përfshirë vlerësimin e elementeve si:*

a) *Oferta e përgjithshme financiare (neto) për të gjithë ndërtesën vlerësohet deri në 35 poena;*

b) *Oferta për ndërrimin e lokaleve afariste që i takojnë komunës me meter katror (m<sup>2</sup>) për banim vlerësohet deri në 6 poena;*

V.S. L.P. A.G L.B. ES

c) *Oferta për ndërrimin e parkingjeve në bodrum (12.5 m<sup>2</sup>) që i takojnë komunës me metër katror (m<sup>2</sup>) për banim, vlerësohet deri në 4 poena.*

1. *Oferta përfituese për Komunën duhet të prezantohet në sipërfaqe neto për njësi banesore, lokale afariste dhe hapësirën në bodrum (nuk përfshihen hapësirat e përbashkëta si: koridoret, shkallët, dhe hapësira për ashensor. Llogaritja bëhet vetëm nga pragu e brenda në njësi banesore, që përfshihen muret e brendshme, muret e jashtme dhe 50% të mureve ndarëse me fqinjë dhe terasen).*

Ofertat financiare të cilat nuk kanë arsyeshmëri ekonomike për Komunën sipas studimit të fizibilitetit, përkatësisht ofertat që ofrojnë përfitimin për Komunën nën nivelin prej së paku 20% (neto) nuk do të merren parasysh pavarësisht plotësimit të kriterëve të tjera.

#### **IV/3. KRITERET TEKNIKE (VLERËSUESE)**

1. **Prezantimi i projektit ideor – zgjidhja arkitektonike.** Në kuadër të projektit ideor duhet të përfshihet respektimi i të gjitha kriterëve të përcaktuara me legjislacionin në fuqi dhe kriteret e përcaktuara me HZK si në vijim:

- 1.1. Arritja e koeficientit brenda kufijëve të lejuar dhe sipas kriterëve të përcaktuara me HZK;
- 1.2. 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;
- 1.3. 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;
- 1.4. Për secilen njësi banesore dhe lokale afariste duhet të ketë parkingje sipas kriterëve të përcaktuara me legjislacionin në fuqi. Të shqyrtohet mundësia që parkingjet për njësitë banesore të vendosen sa më shumë në bodrum;
- 1.5. Përshkrimi i materialeve ndërtimore që do të përdoren për ndërtim;
- 1.6. Materialet e fasadës duhet të jenë të qëndrueshme dhe afatgjate, si dhe të rezistueshme ndaj zjarrit;
- 1.7. Arkitektura të jetë moderne, estetike dhe e qëndrueshme në aspektin energjetik. Lidhur me këte duhet përshkruar/argumentuar me tekst, vizatime dhe formula adekuate.
- 1.8. Sistemi i instalimeve teknike të njësive banesore sipas Rregullores MMPHI Nr.04/2018.
- 1.9. Në kuadër të projektit zbatues duhet të planifikohet edhe shpërndarja e njësive banesore që i takojnë Komunës. Shpërndarja e njësive banesore për Komunën duhet të përfshijë të gjitha llemellat e planifikuara për ndërtim.
- 1.10. 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 njësi banesore, për lokale afariste dhe për pjesën në bodrum. Njësitë banesore që i takojnë Komunës- 15% e tyre duhet të jenë rreth 60 m<sup>2</sup>, kurse pjesa tjetër e njësive banesore duhet të jenë rreth 80 m<sup>2</sup>. Sipas nevojave organizative, rritja e njësive banesore në të dy kategoritë mund të bëhet deri në 5 m<sup>2</sup>. Në kuadër të kësaj duhet të përfshihen edhe njësitë banesore nga këmbimi me lokalet afariste dhe parkingjet në bodrum.

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

2. Energjia duhet të jetë efiqente sipas standardeve më të avancuara. Lidhur me këte duhet prezantuar një përshkrim në mënyrë të veçantë.

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

*Vlerësimi bëhet deri në 10 poena.*

3. 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. Afati për përfundimin e ndërtesës duhet të planifikohet në mënyrë reale dhe konform kapaciteteve të ofertuesit. Afati i dhënë nga ofertuesi i përzgjedhur do të jetë pjesë e kontratës dhe çdo shkelje e tij paraqet rrethanë për ndërprerjen e kontratës.

Ndërtesat konsiderohen të përfunduara 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 oferten në kuvertë të mbyllur për parcelën kadastrale në Grackë të Vjetër 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 18.03.2025 në ora 15:00.**

**Hapja publike e ofertave do të bëhet në ndërtesën e Komunës në Sallën e Kuvendit Komunal me datë: 19.03.2025 duke filluar nga ora 9:30 në sallën e Kuvendit të Komunës.**

Pjesëmarrësve në konkurim u garantohet 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.

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

Oferta e personit fizik duhet të nënshkruhet nga personi fizik, ndërsa oferta e personit juridik nënshkruhet dhe vulozet 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 – Grackë e Vjetër sipas Njoftimit publik të datës 03.03.2025.**

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.**

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

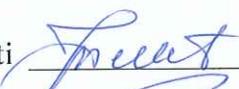
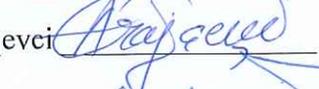
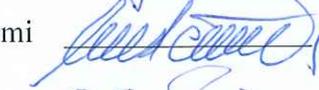
Gjatë hapjes së ofertave marrin pjesë nënshkruesit e ofertave apo të autorizuarit e tyre me autorizim noterial.

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

Me datë: 03.03.2025

KOMISIONI:

1. Imri Semetishti 
2. Latif Ramadani 
3. Armend Grajqevci 
4. Lulzim Rrustemi 
5. Erblina Salihu 