



REPUBLIKA E KOSOVËS
KUVENDI I KOMUNËS-SHTIME
Nr.01-060/01-32269/23 datë:15.12.2023



Npi – 01/459 datë: 27.12.2023

RREGULLORE

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË DHËNIES NË
SHFRYTËZIM MË PAK SE NJË VIT PRONËN E PALUAJTSHME
KOMUNALE

Dhjetor 2023



Npi – 01/459 datë: 27.12.2023

Duke u bazuar në kornizën ligjore si vijon: Neni 11 dhe 12, paragrafi 2, shkronja (c), lidhur me Nenin 17, paragrafi 1, shkoronja (c) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 ("Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës" Nr.28/2008); Nenin 6, paragrafi 1, pika 3 e Ligjit për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Nr.06/L-092 (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.10/2019); Nenin 7 të Rregullores për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes, Nr.09/2020; Rregulloren e MAPL-së Nr.01/2017 për Procedurën e Hartimit dhe Publikimin e Akteve të Komunës; Nenin 5 të Statutit të Komunës së Shtimes 01Nr.06/1636, të datës 03.09.2008; Kuvendi i Komunës së Shtimes, pasi shqyrtoi propozimin e Drejtorisë për Planifikim Urban, Kadastër dhe Gjeodezi, si dhe procesit të mbajtur të diskutimit publik me qytetarë, në seancën e rregullt të mbajtur më datën 27.12.2023, miratoi këtë:

RR E G U L L O R E

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË DHËNIES NË SHFRYTËZIM MË PAK SE NJË VIT PRONËN E PALUAJTSHME KOMUNALE

DISPOZITAT E PERGJITHSHME

Neni 1

Qëllimi

Me këtë Rregullore përcaktohen, kriteret, kushtet dhe procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës për interes publik, për periudhën kohore deri në një vit.

Neni 2

Fushëveprimi

Dispozitat e kësaj Rregulloreje zbatohen nga organet e Komunës, personat fizik dhe juridik në territorin e Komunës së Shtimes.

Neni 3

Përkufizimet

Shprehjet e përdorura në këtë rregullore kanë kuptimin, siç janë përkufizuar në Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Neni 4

Parimet e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës

1. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të Komunës, bazohet në këto parime:
 - 1.1 **Parimi i Ligjshmerisë** - nënkupton se dhënia në shfrytëzim dhe këmbimi i pronës së paluajtshme të Komunës duhet të bazohet në Kushtetutë, ligj dhe akte tjera nënligjore.
 - 1.2 **Parimi i Efikasitetit** – nënkupton se organet e Komunës zhvillojnë procedurën për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës, sa më shpejt dhe sa më pak shpenzime për Komunën dhe për palët, duke siguruar edhe qëllimin e dhënies së pronës për përmbushjen e interesit publik dhe zhvillimin ekonomik lokal.
 - 1.3 **Parimi i Trajtimit të barabartë të palëve** – nënkupton se të gjitha palët në procesin e dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës, trajtohen në mënyrë të barabartë, duke shmangur çdo diskriminim ndaj palëve dhe duke vepruar në mënyrë objektive dhe të paanshme ndaj të gjithëve.
 - 1.4 **Parimi i Transparencës** – nënkupton se organet e Komunës duhet të veprojnë me transparencë, të respektojnë dhe të garantojnë të drejtat e palëve për t'u informuar lidhur me procedurat, kushtet dhe ecurinë e dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës.
 - 1.5 **Parimi i Ruajtjes dhe Rritjes së vlerës së Pronës publike të Komunës** – nënkupton se shfrytëzuesi i pronës Komunale është i detyruar që pronën ta shfrytëzoj në atë mënyrë që ta ruaj vlerën e saj dhe të përdore të gjitha masat përkatëse për rritjen e kësaj vlere.
 - 1.6 **Parimi i Ruajtjes së karakteristikave dhe vlerave unike të pronës** – nënkupton se shfrytëzuesi i pronës Komunale, duhet ta shfrytëzoj pronën vetëm sipas destinimit të pronës duke ruajtur vlerat e saj kulturore, historike, arkeologjike, arkitekturën historike dhe çdo vlerë tjetër unike të saj, ashtu siç është përcaktuar me legjislacionin në fuqi.

Neni 5

Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të Komunës deri në një vit

1. Komunat mund të japin në shfrytëzim pronën e paluajtshme të Komunës për më pak se 1 (një) vit.
2. Pronat e paluajtshme të cilat mund të jepen në shfrytëzim për më pak se 1 (një) vit, janë:
 - 2.1 Objektet dhe hapësirat publike në pronësi të Komunës, të listuara si në vijim:
 - 2.1.1 Hapësirat Publike (parqet, sheshet, bulevardet, panot reklamuese, kioskat deri në 6 m²),
 - 2.1.2 Shtëpitë e kulturës, kinematë, teatrot, dhe terrenet rekreative-sportive,
 - 2.1.3 Hapësirat publike para lokaleve,
 - 2.1.4 Pronat në pronësi të Komunës,

- 2.1.5 Hapësirat publike rreth vend punishteve,
- 2.2 Kompensimi për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës për më pak se një (1) vit percaktohet me Rregullore të Komunës për Taksa, Tarifa dhe Gjyba.

Neni 6

Kriteret për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës

1. Prona e paluajtshme e Komunës jepet në shfrytëzim për periudhën më pak se 1 (një) vit, duke u bazuar në kriteret vijuese:
 - 1.1 Të jetë e rexhistruar si pronë e Komunës në rexhistrat kadastral të pronës.
 - 1.2 Të jetë e lirë nga obligimet ndaj palëve të treta,
 - 1.3 Të mos ketë ndonjë kontest pronësor,
 - 1.4 Të plotësoj kushtet dhe kriteret e percaktuara mjedisore,
 - 1.5 Të ketë arsyeshmeri të interesit publik,
 - 1.6 Të ndikoj në rritjen e zhvillimit ekonomik në Komunë.
 - 1.7 Të ndikoj në rritjen e vlerave të diversitetit arsimor, kulturo-sportiv e të ngjashme.

Neni 7

Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës për periudhën më pak se 1 (një) vit

1. Prona e paluajtshme e Komunës jepet në shfrytëzim për periudhën më pak se 1 (një) vit për personat fizik dhe juridik të cilët shprehin interesim përmes kërkesës zyrtare me shkrim.
2. Kërkesa duhet t'i drejtohet organit kompetent, përkatësisht Komisionit të formuar me vendim të Kryetarit të Komunës.
3. Prona e paluajtshme e cila jepet në shfrytëzim mbi bazën e kërkesës së shqyrtuar të aplikuesit, duhet të shfrytëzohet vetëm për destinimin e caktuar.

Neni 8

Kushtet për Aplikim

1. Personat fizik dhe juridik me rastin e aplikimit për të marrë në shfrytëzim pronën e paluajtshme të Komunës duhet të bashkëngjeshin këto dokumente:
 - 1.1. Formularin e plotësuar me të dhënat e kërkuara,
 - 1.2. Kopja e letërnjoftimit për personat fizik përfaqësues,
 - 1.3. Çertifikata e regjistrimit të biznesit për personat juridik,
 - 1.4. Historiati i biznesit, konkretisht dëshminë për kryerjen e obligimeve ndaj ATK-se për personat juridik (nuk vlen për bizneset fillestare),
 - 1.5. Veprimtaria që do të zhvillojë,
 - 1.6. Projekti ideor,
 - 1.7. Vërtetimi nga Komuna për përmbushjen e obligimeve të tatimit në pronë dhe

taksave komunale (nuk vlen për biznese fillestare).

2. Në rastet kur dokumentacioni nuk është i kompletuar, Komisioni Vlerësues kërkon plotësimin e tij nga parashtruesi i kërkesës. Nëse edhe brenda afatit të caktuar nga Komisioni nuk plotësohet dokumentacioni i kërkuar, kërkesa do të refuzohet.

Neni 9

1. Për dhënien e pronës së paluajtshme në shfrytëzim deri në një vit, Komuna zbaton dispozitat e kësaj rregulloreje.
2. Komisioni i themeluar për vlerësimin e kërkesave për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme deri në një vit është përgjegjës për marrjen e vendimit të dhënies/mosdhënies së pronës së paluajtshme në shfrytëzim deri në afatin një vjeçar.
3. Sipas kësaj rregulloreje, në lidhje me paragrafin 2 të këtij neni, nuk është e nevojshme që vendimi për dhënien e pronës së paluajtshme në shfrytëzim deri në një vit të miratohet në Kuvendin e Komunës së Shtimes.

Neni 10

Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të Komunës për Organizata te shoqërisë civile

1. Dhënia në shfrytëzim e pronës së Komunës për organizata të shoqërisë civile, për periudhën për më pak se një (1) vit, jepet me procedura të njëjta siç është përcaktuar me këtë rregullore.
2. Dhënia në shfrytëzim e pronës së Komunës për organizata te shoqërisë civile jepet nga një (1) ditë deri në dhjetë (10) ditë të cilat kanë për qëllim ushtrimin e veprimtarive në kuadër të kompetencave vetanake të komunës, për promovimin e vlerave kulturore, historike, arkeologjike, sportive, rinore, e të ngjashme.
3. Organizatat e shoqërisë civile të cilat kanë për qëllim ushtrimin e aktiviteteve të cekura në paragrafin 2 të këtij Neni, prona e paluajtshme iu jepet në shfrytëzim vetëm mbi bazën e kërkesës dhe aprovimit nga Komisioni
4. Organizatat e shoqërisë civile të cilat ushtrojnë veprimtarinë apo aktivitetet rehabilituese për personat me nevoja të veçanta, prona e paluajtshme e Komunës mund të u jepet në shfrytëzim për periudhën më pak se një (1) vit, vetëm mbi bazën e kërkesës dhe aprovimit nga Komisioni.

Neni 11

Formimi dhe përbërja e Komisionit Vlerësues

1. Kryetari i Komunës nxjerr Vendim për formimin e Komisionit Vlerësues i cili në bazë të kësaj rregulloreje ka kompetencë dhe autoritet të jap rekomandime për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës.
2. Komisioni do të ketë përbërje prej tre (3) anëtarëve ku Kryesuesi i komisionit duhet të jetë një zyrtar nga drejtoria përkatëse së cilës i është drejtuar kërkesa për marrjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës, ndërsa 2 anëtar duhet të jenë nga drejtoritë tjera të fushave adekuate profesionale.

3. Njëri nga anëtarët e komisionit duhet të jetë jurist. Përveç anëtareve të rregullt të komisionit, Kryetari i Komunës duhet të parasheh edhe një 1 (një) anëtar rezervë, i cili do të zëvendësojë në rast nevojë anëtarin e Komisionit Vlerësues.
4. Komisioni shqyrton kërkesën në afat prej pesëmbëdhjetë (15) dite pune, nga dita e parashtrimit të kërkesës, dhe konstaton gjendjen faktike në teren, nëse është në harmoni dhe përputhshmeri me arsyeshmerinë e kërkesës.
5. Pas shqyrtimit të kërkesës, komisioni përgatit raport përfundimtar dhe i rekomandon Kryetarit të Komunës për nënshkrimin e kontratës me palën e përzgjedhur.
6. Mandati i komisionit do të jete 2 (dy) vite.

Neni 12

E drejta e ankesës

1. Pala e pakënaqur kundër procesit të vlerësimit të kërkesës, ka të drejtë të parashtojë ankesë në komisionin për ankesa të Komunës, në afat prej 7 (shtatë) dite pune nga dita e pranimit të vendimit.
2. Komisioni është i obliguar që ankesën e palës ta shqyrtoj brenda afatit prej 7 (shtatë) dite pune nga dita e pranimit të ankesës.
3. Kryetari i Komunës nxjerr vendim për formimin e komisionit për shqyrtimin e ankesave.
4. Përberja e komisionit duhet të jetë prej 5 (pesë) anëtarëve, ku njëri nga anëtarët e komisionit duhet të jetë jurist, ndërsa të tjerët profesionist.
5. Vendimi i Komisionit të ankesave për miratimin ose refuzimin e ankesës së palës është përfundimtar në procedurën administrative në Komunë.
6. Pala e pakënaqur me vendimin e komisionit të ankesave brenda afatit ligjor prej tridhjetë ditësh (30) nga dita e marrjes së vendimit, mund të inicojë kontest administrativ në gjykatën kompetente.
7. Komisioni për shqyrtimin e ankesave do të jetë me mandat për 2 (dy) vite.

Neni 13

Konflikti i Interesit

1. Anëtarët e Komisionit përjashtohen nga procesi vendimarrjes nëse ai/ajo ose ndonjë anëtar i afërt i familjes ka interes personal ose material, lidhur me dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës.
2. Anëtarët e Komisionit vlerësues përjashtohen nga procesi vlerësues nëse ai/ajo ose ndonjë anëtar i afërt i familjes ka interes personal ose material, lidhur me dhenien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës.
3. Anëtarët e Komisionit për shqyrtimin e ankesave përjashtohen nga procesi i shqyrtimit të ankesave nëse ai/ajo ose ndonjë anëtar i afërt i familjes ka interes personal ose material, lidhur me dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës.

Neni 14

Nënshkrimi i Kontratës

1. Bazuar në rekomandimin e komisionit vlerësues dhe pas kalimit të afatit të procedurave të ankesës, Kryetari i Komunës nënshkruan kontratën me të përzgjedhurin, me të cilën kontratë përcaktohen të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktuese.
2. E drejta e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të Komunës për më pak se 1 (një) vit, nuk mund të bartet te personat e tretë.

DISPOZITAT E VEÇANTA

Neni 14

Mbikqyrja e Kontratës

1. Kryetari i Komunës ka të drejtën për nxjerrjen e vendimit për formimin e komisionit mbikëqyrës për të bërë mbikëqyrjen e realizimit të kontratës nga ana e palës kontraktuese, sipas kushteve të kontratës.
2. Në rast të mos respektimit të kontratës, apo shmangies nga qëllimi për të cilin prona është marrë në shfrytëzim sipas kërkesës së palës, komisioni mbikëqyrës paraqet raport përfundimtar me të cilin do t'i rekomandoj Kryetarit të Komunës për shkëputje të njëanshme të kontratës.
3. Kryetari i Komunës pas shqyrtimit të raportit përfundimtar, të përgatitur nga komisioni mbikëqyrës dhe duke u bazuar në rekomandimin e dhënë, do ta shkëpus kontratën në mënyrë të njëanshme, duke e njoftuar palën kontraktuese, 7 (shtatë) ditë para ndërprerjes së kontratës.
4. Komuna është e obliguar që të publikoj listën e pronave të cilat i kanë dhënë në shfrytëzim për periudhën më pak se 1 (një) vit sipas dispozitave të kësaj rregulloreje.
5. Komuna obligohet që të bëjë publikimin e listës së pronave të paluajtshme të Komunës të dhëna në shfrytëzim në faqen zyrtare të Komunës së Shtimes brenda 7 (shtatë) ditëve, nga dita e nënshkrimit të kontratës.

Neni 15

Mirëmbajtja e Pronës së Komunës

1. Te gjithë shfrytëzuesit e pronës komunale, janë të detyruar që t'i mirembajnë dhe t'i shfrytëzojnë në mënyrën e caktuar konform kontratës për marrje në shfrytëzim.
2. Personat fizik dhe juridik dhe të gjithë shfrytëzuesit e pronës së paluajtshme të Komunës, janë të detyruar të kujdesën për mbrojtjen e pronës së paluajtshme, ashtu siç parashihet me këtë Rregullore.

DISPOZITAT KALIMTARE DHE PERFUNDIMTARE

Neni 16

Shfuqizimi

Me hyrjen në fuqi të kësaj Rregulloreje shfuqizohen Rregulloret dhe Vendimet e miratuara nga Kuvendi i Komunës së Shtimes të cilat bien ndesh me dispozitat e kësaj Rregulloreje.

Neni 17

Konflikti me Ligjin

Ne rast konflikti dhe mospërputhje të dispozitave të kësaj Rregulloreje dhe dispozitave të ligjeve dhe akteve tjera nënligjore, do të aplikohen dispozitat e Ligjit dhe akteve të tjera nënligjore që janë të aplikueshme në Republikën e Kosovës.

Neni 18

Zbatimi i Rregullores

Për zbatimin e kësaj Rregulloreje obligohen Kryetari i Komunës dhe Drejtoritë Komunale kompetente.

Neni 19

Hyrja në Fuqi

Kjo Rregullore hyn në fuqi pas miratimit nga Kuvendi i Komunës së Shtimes dhe pesëmbëdhjetë (15) ditë pas regjistrimit në Zyrën e Protokollit të Ministrisë së Administrimit të Pushtetit Lokal, si dhe shtatë (7) ditë pas publikimit në gjuhë zyrtare në ueb faqen e Komunës së Shtimes.



KRYESUESI I KUVENDIT

Adnan Ademi