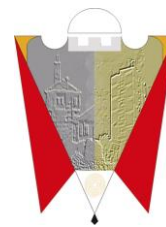




REPUBLIKA E KOSOVËS  
REPUBLIKA KOSOVA/REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E GJILANIT  
OPŠTINA GNJILANE/MUNICIPAL GJILAN/GILAN BELEDIYESI



Adresa:rr."Adem Jashari" pn, [ëëë.gjilani-komuna.org](http://ëëë.gjilani-komuna.org); e-mail:zip\_gjilan@hotmail.com,tel.0280 320 781, 320 782, 321 482, 321 486

Ne bazë të dispozitave të nenit 12, nenit 14 dhe të nenit 17 të Ligjit për vetëqeverisje lokale nr. 03/L - 040 ('Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës' nr. 28/2008), të dispozitave të nenit 2 pika 2, të nenit 23 dhe të nenit 24, të Ligjit mbi partneritetet publiko-private dhe koncesionet në infrastrukturë dhe procedurat për dhënie të tyre nr.03/L-090, dispozitave të nenit 271, të nenit 273 , të nenit 274 dhe të nenit 275, të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore nr. 03/L-154, të dispozitave të nenit 39, të Statutit të Komunës së Gjiçanit, Kuvendi i Komunës së Gjiçanit në mbledhjen e mbajtur më 28.02.2011 miraton këtë

**PROJEKT-V E N D I M**  
**PER CAKTIMIN E KRITEREVE DHE TE PROCEDURËS PËR LIDHJEN E**  
**PARTNERITETIT PUBLIKO-PRIVAT DHE/OSE DHËNIEN E TË DREJTËS SË**  
**NDËRTIMIT NË PRONËN KOMUNALE**

**Neni 1**

Miratohet Vendimi për caktimin e kriterëve dhe të procedurës së lidhjes së Partneritetit Publiko-Privat dhe/ose për dhënie të drejtës së ndërtimit në pronë publike komunale.

**Neni 2**

Me këtë Vendim:

- "**Prona**"- nënkupton tokën, duke përfshirë ndonjë strukturë mbi të dhe ndonjë pjesë të saj, e klasifikuar si pronë e paluajtshme publike komunale, në përputhje me ligjin në fuqi;
- "**Partneriteti Publiko-Privat**", tash e tutje "**PPP**"-nënkupton marrëveshjen ndërmjet komunës dhe partnerit privat për ushtrimin e veprimtarisë ekonomike dhe/ose ofrimin e shërbimeve publike, nga ana e partnerit privat, të cilat përndryshe do të ushtroheshin nga Komuna, , në kohëzgjatje siç parashihet me Ligjin mbi Partneritetin Publiko-Privat 03/L-090.
- "**E Drejta e Ndërtimit**", tash e tutje "**DN**"- nënkupton të drejtën për të ndërtuar përfshirë edhe të drejtën për të pasur pronësi në ndërtesë, mbi ose në sipërfaqen e paluajtshmërisë, e cila është e tjetërsueshme dhe e trashëgueshme, siç parashihet në Ligjin mbi Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore Nr 03/L-154.

## **PROCEDURA DHE KRITERET**

### **Neni 3**

Shpallja e interesit publik për lidhjen e PPP dhe/ose dhënien e DN bëhet përmes medimeve të shkruara, atyre elektronike dhe në web-faqen e komunës, për pronat që gjenden në lokacionet e planifikuara me Planin e Rregullimit Hapësinor të miratuar në Kuvendin Komunal të Gjilanit, kurse do të përmbajë këto të dhëna dhe kërkesa:

1. Përshkrimin e objektit të infrastrukturës, çka parashihet të ndërtohet
2. Të dhënat mbi elementet tjera thelbësore që pritet të ofrojë projekti, cilat shërbime do të sigurohen nga partneri privat, kërkesat për zbatimin e masave sipas standardeve profesionale, si dhe parashikimi paraprak për përfitimet financiare për palët.
3. Një përmbledhje të kushteve kryesore të marrëveshjes së propozuar, veç në rastet kur ato kushte janë të definuar paraprakisht nga Autoriteti Kontraktues i Komunës,
4. Mënyrën e aplikimit, bashkë me vendin e pranimit dhe kohën e dorëzimit të aplikacionit për para kualifikim, përfshirë afatet të shprehura me datë dhe orë të saktë.
5. Nëse Autoriteti Kontraktues i Komunës lejon krijimin e konzorciumeve
6. Nëse Autoriteti Kontraktues i Komunës ka për qëllim ngushtimin e rrethit të ofertuesve të para kualifikuar në bazë të kriterëve të plotësuar më së miri.
7. Periudhën e propozuar kohore për procedurën e tenderimit

### **Neni 4**

Dokumentet e para kualifikimit dhe të kualifikimit duhet të përfshijnë këto të dhëna:

#### **1. Kriteret e para kualifikimit:**

1. Dëshminë që ofertuesi nuk i nënshtrohet procedurave të falimentimit, gjegjësisht likuidimit
2. Dëshminë për të gjitha obligimet ligjore të kryera ndaj komunës dhe qeverisë si dhe që nuk ka konflikte administrative të çfarëdo natyre me institucionet shtetërore
3. Dëshminë që ofertuesi nuk është shpallur fajtor apo nuk është nën hetim lidhur me aktivitetet ekonomike të kompanisë (konzorciumit),

Ofertuesve të cilët plotësojnë kriteret e para kualifikimit do t'u dorëzohen dokumentet për kualifikim vetëm pas ofrimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës prej 2% ne emër të taksës së sigurimit te ofertës në xhirollogarinë e Komunës.

## **2. Kriteret e kualifikimit:**

### **a. Kriteret teknike:**

1. Kualifikimet adekuate teknike dhe profesionale të ofertuesit, nënkontraktorëve të tij dhe/ose të anëtarëve të konzorciumit
2. Kapacitete menaxhuese për realizimin e projektit
3. Referenca për punët paraprake
4. Analiza teknike e projektit
5. Realizueshmëria operationale dhe dinamika e kryerjes së punëve
6. Pajtueshmëria me standardet mjedisore

### **b. Kriteret financiare:**

1. Lartësia e qarkullimit financiar në tre vitet e fundit - bilancet e gjendjes dhe të suksesit (definohet varësisht nga profili i projektit) të dorëzuara në ATK
2. Struktura e kapitalit të ofertuesit (soliditeti – raporti i kapitalit vetanak me ekuitetin apo kapitalin e tërësishëm, dhe likuiditeti i kapitalit – raporti ndërmjet kapitalit qarkullues dhe detyrimeve afatshkurtra)
3. Burimet e financimit të projektit ( kapitali vetanak, mundësia e marrjes së kredive, marrëveshjet e ndryshme financiare)
4. Analiza financiare e projektit (propozimi për ndarjen të përfitimit mes partnerëve të PPP – pragu minimal i përfitimit të Komunës)
- 5 Vlerësimi i konstruksionit financiar të objektit/projektit
6. Garantimi i investimeve nga banka me së paku 50% nga vlera e investimeve
7. Garancioni bankar i inkasueshëm në çdo moment në vlerë prej 10% nga vlera e investimeve.

**Secili ofertues mund të jetë pjesë e vetëm një konzorciumi**

## **Neni 5**

### **Vendimi mbi para kualifikimin**

1. Në bashkëpunim me Shërbimin e Prokurimit, bëhet vlerësimi për përmbushjen e kriterëve teknike dhe financiare nga ana e ofertuesve të para kualifikuar, duke vlerësuar ndaras kriteret teknike dhe ato financiare.

Ndikimi në vlerësimin e përgjithshëm i kriterëve teknike dhe i kriterëve financiare do përcaktohet varësisht nga lloji dhe destinimi i projektit.

2. Në rastet kur projekti i iniciuar është si rrjedhojë e një propozimi të pa kërkuar, iniciuesit të projektit do t'i jepet bonus në pikët e tij teknike dhe/ose financiare deri në maksimumin prej 10% të pikëve të përgjithshme
3. Kur është theksuar në dokumentet para kualifikuese – Autoriteti Kontraktues i Komunës mund të zgjedhë vetëm një numër të caktuar të ofertuesve më të mirë.
4. Ftohen ofertuesit e para kualifikuar për pjesëmarrje në procedurën e përzgjedhjes.

## **Neni 6**

### **Dorëzimi i ofertave**

Një zarf me dokumente origjinale të ofertës, dhe dy zarfe ku janë të vendosura kopjet e dokumenteve origjinale, dorëzohen të mbyllur dhe të vulosur ku duhet të jenë futur ndaras nga dy zarfe më të vegjël:

1. Zarf i parë duhet të përmbajë plotësimin e kriterëve teknike,
2. Zarf i dytë plotësimin e kriterëve financiare të projektit

## **Neni 7**

Autoriteti Kontraktues mund të kërkojë nga secili ofertues që është para kualifikuar që të dëshmojë sërish kualifikimin e tij

## **Neni 8**

Autoriteti Kontraktues fton ofertuesin e përzgjedhur për negociata përfundimtare.

## **DHËNIA E TË DREJTËS SË NDËRTIMIT**

## **Neni 9**

### **Nocioni**

1. E drejta e ndërtimit është e drejta për të pasur pronësinë në një ndërtesë, mbi ose nën sipërfaqen e paluajtshmërisë.
2. E drejta e ndërtimit e ngarkon paluajtshmërinë në të cilën ekziston ndërtesa ose që do të ndërtohet
3. Ndërtesa e ndërtuar në bazë të së drejtës së ndërtimit konsiderohet si pjesë përbërëse e të drejtës së ndërtimit.

4. Kufizimi i të drejtës së ndërtimit në një pjesë të ndërtesës veçanërisht në një kat, nuk është i lejuar.
5. E drejta e ndërtimit është e tjetërsueshme dhe e trashëgueshme.

#### Neni 10

#### **Krijimi i të drejtës së ndërtimit**

1. Për krijimin e të drejtës së ndërtimit është e nevojshme një kontratë në mes të komunës dhe përfituesit të përzgjedhur me të cilën arrihet marrëveshja për krijimin e të drejtës së ndërtimit si dhe regjistrimi i të drejtës së ndërtimit në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.
2. Kohëzgjatja e të drejtës së ndërtimit rregullohet me marrëveshje mes palëve, por kohëzgjatja nuk mund të tejkalojë nëntëdhjetenëntë (99) vjet.

#### Neni 11

#### **Përmbajtja fakultative e të drejtës së ndërtimit dhe kompensimi**

1. Përmbajtja e të drejtës së ndërtimit mund të përcaktohet me marrëveshje edhe rreth:
  - 1.1 ngritjes, mirëmbajtjes dhe përdorimit të ndërtesës;
  - 1.2 kërkesave të komunës për shkak të shkeljes së detyrimeve, veçanërisht për shkak të shkeljes së detyrimeve për ngritjen, mirëmbajtjen dhe përdorimin e ndërtesës;
  - 1.3 sigurimit të ndërtesës dhe rindërtimit të saj në rast të shkatërrimit;
  - 1.4 bartjes së ngarkesave dhe taksave publike dhe private;
  - 1.5 një detyrim të titullarit për ndërtim, që të drejtën e ndërtimit t'ia kalojë komunës në rast të paraqitjes së kushteve të caktuara (pas komercializimit/tjetërsimit të tërësishëm të njësive banesore/afariste);
  - 1.6 një detyrim të komunës që të jepet pëlqimi për tjetërsim dhe ngarkim përmes hipotekës dhe barrës sendore dhe
  - 1.7 një detyrim të titullarit për ndërtim për pagesën e shpërblimit për shfrytëzim dhe dënimet kontraktuese
2. Kompensimi bazë për dhënien e të drejtës së ndërtimit do të jetë kompensim me pagesë të përsëritshme të llogaritur për kohëzgjatjen e të drejtës së ndërtimit sipas Rregullores për Taksa, Ngarkesa dhe Gjoha komunale Nr. 16-15283 për të gjitha rastet e të drejtës së ndërtimit.

3. Në ato prona komunale që janë të lira kompensimi plotësues do të bëhet edhe sipas këtij parimi:
- a. **Për garazhe minimalisht 12% e sipërfaqes së përgjithshme**
  - b. **Për hapësirat afariste minimalisht 28% e hapësirës së përgjithshme**
  - c. **Për hapësirat banesore minimalisht 22% e hapësirës së përgjithshme**
4. Për pronat që janë të okupuara (shfrytëzuara) me objekte banesore dhe/ose afariste për të cilat komuna ka detyrim ligjor ndaj shfrytëzuesve të deritashëm kompensimi plotësues për dhënien e të drejtës së ndërtimit do të definohet, rast pas rasti, varësisht nga vëllimi i obligimeve të Komunës ndaj këtyre shfrytëzuesve, pas negocimit me ta, dhe pas marrëveshjes përfundimtare me ofertuesin e përzgjedhur.

#### **Neni 12**

Për të gjitha çështjet tjera lidhur me kriteret dhe procedurën, që nuk janë paraparë me këtë Vendim, do të zbatohen dispozitat e Ligjit mbi PPP dhe Koncesionet në Infrastrukturë dhe Procedurat për Dhënien e tyre, si dhe të Ligjit mbi Prokurimin Publik.

#### **Neni 13**

Ky Vendim hyn në fuqi ditën e miratimit nga ana e Kuvendit të Komunës.

01.nr. 16/2515  
Gjilan, më 28.02.2011

Kuvendi i Komunës,  
\_\_\_\_\_  
Izmi Zeka, Kryesues