



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEC
KESHILLI

Nr. ____ prot.

Pogradec, më ____ . 11/2024

PROJEKT-VENDIM

Nr. ____, DATË ____/11/2024

MBI NJË NDRYSHIM NË V.K.B. NË NR. 105, DATË 22/09/2022, "Per Percaktimin e procedures per negocimin me zhvilluesit private qe shprehin interes te bashkepunojne me Bashkine Pogradec, nepermjet marreveshjes per pronat ne pronesi te saj"

Bazuar ne nenin 8/2, neni 9 pika 1, nenpika 1.1 germa a, b, nenpika 1.2/c, nenit 23/14, 24/2 nenit 54 germa K te ligjit 139/2015 "Per veteqeverisjen vendore", Kodi Civil, Ligji 8743 dt. 22.02.2001 "Per pronat e paluajtshme te shtetit", i ndryshuar, Ligjit 8744 dt. 22.02.2001 "Per transferimin e pronave te paluajtshme publike te shtetit ne njesite e qeverisjes vendore", te ndryshuar, Ligjit 107/2014 "Per planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" te ndryshuar, VKM 408 dt. 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores te zhvillimit te territorit" te ndryshuar,

VENDOSI

1. Në Vendimin e Këshillit të Bashkisë Pogradec me nr. ____, datë ____/____/2022, "*Per Percaktimin e procedures per negocimin me zhvilluesit private qe shprehin interes te bashkepunojne me Bashkine Pogradec, nepermjet marreveshjes per pronat ne pronesi te saj*" kapitullin II, "Shqyrtimi i kerkeses per shprehje intresi", pika 4, gërma a). ndryshon si më poshtë:

a. Kerkesa e paraqitur nga subjekti privat eshte ne perputhje me elementet e planifikimit te territorit dhe PPV-ne e Bashkise Pogradec, ose ndërtimi i propozuar nga subjekti privat është në kategorinë e ndërtimeve të parashikuara nga neni 19 të VKM-së nr. 408, datë. 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores te zhvillimit te territorit" te ndryshuar, verifikohet nëse zhvillimi i propozuar është në përputhje me përdorimin e lejuar sipas PPV-së, ndërsa kushtet dhe kriteret e lejës do të përcaktohen nga KKTU, atëhere se bashku me informacionin e siguruar ia percjellin Komisionit te Negocimit, duke njoftuar edhe zhvilluesin privat per keto veprime.

1. Ngarkohet Kryetari i Bashkise, Drejtoria e Pergjithshme Juridike, Drejtoria e Pergjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit te Territorit dhe Komisioni Negocimit per ndjekjen dhe zbatimin e ketij vendimi.
2. Ky vendim hyn ne fuqi 10 dite pas shpalljes.

KRYETAR

Manjola KAMOLLI



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEC
KESHILLI



Nr. ____ prot.

Pogradec, më ____ 2024

RELACION

RELACION

Për projekt vendimin mbi një ndryshime në V.K.B.-në nr. 105, datë 22/09/2022, "Per percaktimin e procedures per negocimin me zhvilluesit private qe shprehin interes te bashkepunojne me Bashkine Pogradec, nepermjet marreveshjes per pronat ne pronesi te saj".

Të nderuar!

Propozimi që po ju paraqitet është i domosdoshëm për shkak të ndryshimeve të fundit të legjislacionit dhe konkretisht në VKM-në nr. 408 dt. 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores te zhvillimit te territorit" te ndryshuar.

Konkretisht me VKM nr. 377, datë 12/06/2024, "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", të ndryshuar, ka ndryshuar gërmën „sh“, të kësaj VKM-je duke kaluar në kompetencë të KKTU-së dhënien e lejeve në zona me përparësi zhvillimi të turizmit pavarësisht madhësisë së tyre.

Në këto kushte duke qënë se KKTU-ja është organi kompetent i cili përcakton edhe kushtet e ndërtimit (intensitetin, numrin e kateve, densitetin etj), përputhja me PPV-në në këto raste është i pamundur, pasi vetë KKTU-ja përcakton kushtet e saj pavarësisht kushteve të përcaktuara në PPV. Për këtë qëllim, në mënyrë që V.K.B.-ja nr. 105, datë 22/09/2022, "Per percaktimin e procedures per negocimin me zhvilluesit private qe shprehin interes te bashkepunojne me Bashkine Pogradec, nepermjet marreveshjes per pronat ne pronesi te saj" të bëhet e aplikueshme është e nevojshme që ne ta përshtatim sipas kushteve të reja ligjore. Pra shkurtimisht duke krijuar mundësinë e krijimit të marëveshjeve të bashkëpunimit me zhvilluesit privatë me përqindjen që kemi përcaktuar në VKB-në e mësipërme është e nevojshme të kalojmë për shqyrtim tek ju rastet kur këto ndërtime miratohen nga KKTU-ja me kushtet dhe kriteret që ajo do i përcaktojë.

Për cdo nevojë për sqarim apo shpjegim jemi të gatshëm tu japim përgjigje.

Ju faleminderit dhe ju ftojme në votim.

Me respekt.

Duke pasur besim te plote, ju ftojme te miratoni projekt vendimin e paraqitur.

Të dhënat e projekt vendimit:

Konceptoi: Erjon VESHO

Pranoi: Nexhmi TORRA

Miratoi: Paskalino ZIKO

Konfirmoi: Dritan BABASULLI

**KRYETAR
ILIR XHAKOLLI**



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEÇ
KESHILLI

Nr. 4233 prot.

Pogradec, më 22.09.2022

VENDIM

Nr. 105, DATE 20/09/2022

PER

PERCAKTIMIN E PROCEDURES PER NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT
PRIVATE QE SHPREHIN INTERES TE BASHKEPUNOJNE ME BASHKINE
POGRADEÇ, NEPERMJELI MARREVESHJES PER PRONAT NE PRONESI
TE SAJ

Bazuar ne nenin 8/2, neni 9 pika 1, nenpika 1.1 germa a, b, nenpika 1.2/c, nenit 23/14, 24/2 nenit 54 germa K te ligjit 139/2015 "Per veteqeverisjen vendore", Kodi Civil, Ligji 8743 dt. 22.02.2001 "Per pronat e paluajtshme te shtetit", I ndryshuar, Ligji 8744 dt. 22.02.2001 "Per transferimin e pronave te paluajtshme publike te shtetit ne njesite e qeverisjes vendore", te ndryshuar, Ligji 107/2014 "Per planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" te ndryshuar, VKM 408 dt. 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores te zhvillimit te territorit" te ndryshuar,

VENDOSI

I. Te pergjithshme.

1. Te percaktoje procedurat e negocimit me zhvilluesit privat te cilet kerkojne te lidhin marreveshje sipermarrje/shkembimi me Bashkine e Pogradecit per zhvillimin e pasurive ne pronesi te saj, ne perputhje me parashikimet e Kodit Civil, kuadrit ligjor te planifikimit te territorit dhe per pasurite e paluajtshme te shtetit, si dhe ligjit nr. 139/2015 "Per veteqeverisjen vendore".
2. Ne kuptim te ketij vendimi, termat e meposhteme kane keto kuptime:
 - a. "Zhvilluesi privat", eshte çdo person fizik ose juridik i cili eshte pronar apo ka nje kontrate sipermarrje/shkembimi apo tagra te tjere te ligjshem zhvillimi mbi nje apo disa prona kufitare.
me ate/ato qe jane aset te Bashkise Pogradec dhe qe shpreh interesin per nenshkrimin e nje marreveshjeje sipermarrje/shkembimi, por pa u kufizuar vetem ne keto, kundrejt venies ne dispozicion te prones nga e Bashkise Pogradec.
 - b. "Marreveshje sipermarrje/shkembimi, por pa u kufizuar vetem ne keto", ka kuptimin e nje marreveshjeje/kontrate qe ploteson kushtet ne perputhje me parashikimet e Kodit Civil dhe ligjit "Per veteqeverisjen vendore" dhe nenshkruhet ndermjet Bashkise se Pogradecit ne njeran ane dhe zhvilluesit privat, i cili ofrohet qe ne shkembim te pasurise te vendosur ne dispozicion nga ana e Bashkise Pogradec, ti jap kesaj te fundit siperfaqe ndertimore ne perputhje me vlerat e tregut te lire.
 - c. "Aset i paluajtshme te Bashkise Pogradec eshte çdo prone e paluajtshme ne pronesi te Bashkise Pogradec apo çdo prone e paluajtshme e transferuar nga pushteti qendror dhe



pjese e listave te inventarit sipas parashikimeve te ligjit nr. 8744, date 22.2.2001 "Per transferimin e pronave te paluajtshme publike te shtetit ne njesite e qeverisjes vendore", te ndryshuar

- d. "Nenshkruesi i autorizuar", eshte Kryetari i Bashkise ose personi i autorizuar prej tij per te nenshkruar nje marreveshje sipermarrje/shkembimi me zhvilluesin privat, i cili ofrohet per te hyre ne marreveshje dhe permbush kushtet dhe kriteret e percaktuara ne kete vendim.
- e. "Shprehje interesi", shfaqja e nje interesi te ligjshem per zhvillimin e pronave te paluajtshme, asete te Bashkise Pogradec, nga ana e nje subjekti privat qe gezon tagra ligjore mbi pronen kufitare me ate te Bashkise Pogradec nepermjet propozimit per te hyre ne marreveshje me kete te fundit.

II. Kerkesa per shprehje interesi

1. Çdo kerkese e paraqitur nga zhvilluesi privat per te hyre ne marreveshje me Bashkine Pogradec, trajtohet sipas legjislacionit ne fuqi, parimeve dhe kriterëve te percaktuara ne kete vendim.
2. Kerkesa e zhvilluesit privat per shprehje interesi i drejtohet Drejtorise se Pergjithshme Juridike, dhe duhet te permbaje keto elemente:
 - Propozimin konkret ne lidhje me zhvillimin qe kerkohet te realizohet;
 - Percaktimin ne menyre te sakte hartografike te prones se Bashkise Pogradec per te cilen kerkohet marreveshja;
 - Dokumentin e pronesise se bashku me harten treguese te prones kufitare private apo marreveshjet e sipermarrjes/ shkembimit apo te tjera te ngjashme me keto, qe subjekti privat ka per keto pasuri, ne kufi me pronen ne pronesi te Bashkise Pogradec.

III. Shqyrtimi i kerkeses per shprehje interesi

1. Procedura per shqyrtimin, negociimin dhe nenshkrimin e marreveshjes zbatohet ne perputhje me parimet e ruajtjes dhe garantimit te interesit publik, si dhe ruajtjen dhe rritjen e vleres ekonomike te prones se Bashkise Pogradec.
2. Me paraqitjen e kerkeses, Drejtoria e Pergjithshme Juridike kryen keto veprime:
 - a. Verifikon nepermjet listave te inventarit nese pasuria e propozuar per marreveshje eshte apo jo pjese e tyre, si dhe verifikon tagrin ligjor qe ka Bashkia Pogradec mbi te;
 - b. Merr informacionin zyrtar prane Drejtorise Vendore te Agjensise Shteterore te Kadastrës Pogradec per statusin juridik te pasurive qe kerkohet te zhvillohet si dhe çdo dokumentacion tjeter te nevojshem provues tekniko-ligjor.
3. Nese pasuria e paluajtshme sipas verifikimit te mesiperm, rezulton ne pronesi te Bashkise Pogradec dhe zhvilluesi privat ka nje marredhenie juridike, ose kontrate sipermarrjeje, me pronen kufitare ne pronesi te Bashkise Pogradec, Drejtoria e Pergjithshme Juridike, se bashku me statusin juridik te pronave i percjell kerkesen dhe dokumentacionin perkates Drejtorise se Planifikimit Kontrollit dhe Zhvillimit te Territorit, per te marre ne shqyrtim kerkesen ne perputhje me kuadrin ligjor te planifikimit te territorit dhe Planin e Pergjithshem Vendor.
4. Drejtoria e Planifikimit Kontrollit dhe Zhvillimit te Territorit ne perfundim te shqyrtimit e verifikimit te kerkeses, si edhe te dokumentacionit shoqerues, ne bashkepunim me Drejtorine e Pergjithshme Juridike, arrijne ne konkluzionin se:
 - a. Kerkesa e paraqitur nga subjekti privat eshte ne perputhje me elementet e planifikimit te territorit dhe PPV-ne e Bashkise Pogradec dhe se bashku me informacionin e siguruar ia percjellin Komisionit te Negocimit, duke njoftuar edhe zhvilluesin privat per keto veprime.
 - b. Kerkesa e paraqitur nga zhvilluesi privat nuk eshte ne perputhje me elementet e

planifikimit të territorit, Planin e Përgjithshëm Vendor dhe kriteret e përcaktuara në këtë vendim dhe vendoset refuzimi i saj. Refuzimi i kërkesës i njoftohet edhe zhvilluesit privat.

IV. Komisioni i negocimit dhe përmbajtja e marrëveshjes

1. Në zbatim të këtij vendimi, për shqyrtimin dhe trajtimin e kërkesave të paraqitura nga zhvilluesit privat, ngrihet dhe funksionon Komisioni i Negocimit të Marrëveshjes, i cili ngrihet me urdher të kryetarit të bashkisë dhe përbëhet nga 5 (pese) anëtarë.
2. Anëtarë të këtij komisioni, si rregull janë, një Zv/Kryetar, një përfaqësues i Drejtorisë së Përgjithshme Juridike, dy përfaqësues të Drejtorisë të Planifikimit, Kontrollit dhe Zhvillimit të Territorit dhe një përfaqësues i Drejtorisë së Financës.
3. Nuk mund të marrin pjesë në Komisionin e Negocimit personat që kanë konflikt interesi me partneritetin privat sipas kuptimit të ligjit "Për konfliktin e interesit". Anëtarët e Komisionit të Negocimit kanë detyrimin të ruajnë konfidencialitetin e negocimit.
4. Marrëveshja e sipërmarrjes/shkëmbimit, midis Bashkisë Pogradec dhe zhvilluesit privat reflekton termat e referencës së procedurës së përzgjedhjes së përcaktuar në këtë vendim, që konsiderohen të mirëqena dhe të cilat janë kushtet të panegociueshme të marrëveshjes nga ana e Komisionit të negocimit. Marrëveshja përmban kërkesat që burojnë nga legjislacioni në fuqi, si dhe parashikon ato terma që vlerësohen të përshtatshme nga palet, të tilla si:
 - a. Dokumentacioni i plotë i partnerit privat (ekstrakt i QKB, vertetim shlyerje detyrimesh tatimore dhe bashkiake).
 - b. Kohezgjatja e marrëveshjes.
 - c. Pronat në pronësi të Bashkisë Pogradec të vendosura në dispozicion të zhvilluesit privat.
 - d. Siperfaqen takuese ndërtimore që do të përfshihet nga Bashkia Pogradec, e cila në çdo rast duhet të referohet përqindjes me të lart të kontratave të lidhura në zonën përreth, por në çdo rast kjo përqindje nuk mund të jetë më pak se 30 % e siperfaqes ndërtimore për pjesën takuese që Bashkia Pogradec ka vendosur në dispozicion të zhvilluesit privat.
 - e. Në rast se prona në pronësi të Bashkisë Pogradec është godinë, atëherë Bashkia duhet të përfshijë si rregull të njëjten siperfaqe ndërtimore, e cila do të vendoset në dispozicion të zhvilluesit privat, por në asnjë rast jo më pak se 50 % të siperfaqes, në ato raste kur godina është në gjendje të amortizuar. Në çdo rast, Bashkia mund të kërkojë kryerjen e ekspertizës nga ekspertë të fushës, mbi gjendjen e godinës dhe vlerën e saj financiare.
 - f. Paraqitjen e një projekti ideje mbi projektin që synohet të zhvillohet.
 - g. Paraqitjen e një pasqyre financiare që pasqyron fuqinë ekonomike të zhvilluesit privat dhe/apo çdo dokument provues nga pala financiare, nëse ka, për garantimin e zhvillimit të projektit.
 - h. Sanksionet konkrete kundrejt zhvilluesit privat në rast të mos përmbushjes së detyrimeve të marra për sipër në marrëveshjen e sipërmarrjes/shkëmbimit me Bashkinë Pogradec.
 - i. Të drejtat e Bashkisë Pogradec apo struktura të autorizuar për të monitoruar punimet dhe cilësinë e tyre që duhet të ofrohen nga zhvilluesi privat sipas kushteve dhe kriterëve të specifikuar në marrëveshje.
 - j. Çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të zhvilluesit privat të një i trete, pa marrë me parë miratimin me shkrim të Bashkisë Pogradec për pjesën e saj takuese.
 - k. Përkufizimi dhe pasoja e forcës mëdhe, ndryshimi në ligj dhe ndryshime të tjera të rrethanave, duke përfshirë çdo të drejtë të Bashkisë Pogradec për të

kerkuar kompensimin ose rishikimin e kontrates.

- l. Garancite per tu permbushur dhe politikat e sigurimeve dhe te drejtave te punonjesve qe duhet te ndiqen nga zhvilluesi privat gjate zbatimit dhe gjithe kohezgjatjes se marreveshjes
- m. Procedurat e rregullimit te shkeljes se marreveshjes, te bera nga njera prej paleve.
- n. Ligjin e zbatueshem dhe mekanizmat per zgjidhjen e mosmarreveshjes qe mund te lindin ndermjet Bashkise Pogradec dhe zhvilluesi privat.
- o. Procedura per zgjidhjen e marreveshjeve se sipermarrrjes/shkembimit apo te tjera te ngjashme me keto, pas kalimit te afateve te vendosura ndaj zhvilluesit privat dhe aplikimin e sanksioneve per kete shkak.

5. Komisioni i Negocimit, ne perputhje me kriteret dhe kushtete panegociushme te marreveshjes te vendosura ne kete vendim, vlereson ,negocion dhe harton projekt marreveshjen finale te negociuar nga palet, shoqeruar me relacion permbylles te negociatave.

V. Projekt marreveshja, miratimi i saj dhe hyrja ne fuqi.

1. Projekt marreveshja, e shoqeruar me relacionin perimbylles te negociatave, i dergohet per nenshkrim kryetarit te bashkise. Kryetari i bashkise dergon per miratim ne keshillin bashkiak marreveshjen e nenshkruar ndermjet Bashkise Pogradec dhe zhvilluesit privat.
2. Data e hyrjes ne fuqi e marreveshjes do te jete data e hyrjes ne fuqi e vendimit te keshillit bashkiak.
3. Ne rast te nje procedure te suksesshme per negociimin dhe nenshkrimin e marreveshjes me zhvilluesin privat, komisioni i negociimit do te vendose si kusht ne marreveshje edhe detyrimin e zhvilluesit privat per te paguar vleren perkatese te paguar nga Bashkia Pogradec, ne rastin e kryerjes se ekspertizave te ndryshme, nepermjet ekspertev privat te fushave perkatese.
4. Çdo siperfaqe ndertimore e perfituar si rezultat i marreveshjeve te sipermarrrjes/shkembimit perdoren vetem per realizimin e funksioneve dhe permbushjes se misionit te Bashkise Pogradec.
5. Çdo takse apo tarife qe rrjedh si pasoje e marreveshjes se sipermarrrjes/shkembimit midis Bashkise Pogradec dhe zhvilluesit privat eshte ne ngarkim te ketij te fundit, me perjashtim te tarifes se pajisjes me dokumentin e pronesise ne emer te Bashkise Pogradec.
6. Pas perfundimit te projektit, me urdher te kryetarit te bashkise ngrihet grupi i punes per marrjen ne dorezim te siperfaqeve takuese ndertimore, te percaktuara sipas marreveshjes se nenshkruar ndermjet Bashkise Pogradec dhe zhvilluesit privat.
7. Drejtoria e Pergjithshme Juridike ndjek te gjithe hapat dhe procedurat e nevojshme per regjistrimin e siperfaqeve ndertimore te fituara ne regjistrat e pasurive te palualjtshme prane ASHK Drejtoria Vendore Pogradec, duke reflektuar edhe ndryshimet perkatese ne listat e inventarit.
8. Ngarkohet Kryetari i Bashkise, Drejtoria e Pergjithshme Juridike, Drejtoria e Pergjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit te Territorit dhe Komisioni Negocimit per ndjekjen dhe zbatimin e ketij vendimi.
9. Ky vendim hyn ne fuqi 10 dite pas shpalljes.

KRYETAR I KESHILLIT

Sotirag MANGERI

