

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA POGRADEC
KESHILLI

Nr. 4233 prot.
11

Pogradec, më 22 . 09 2022

VENDIM

Nr. 105, DATË 20 / 09 / 2022

**PER
PERCAKTIMIN E PROCEDURES PER NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT
PRIVATE QE SHPREHIN INTERES TE BASHKEPUNOJNE ME BASHKINE
POGRADEC, NEPERMJEI: 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

I. Te pergjithshme.

1. Te percaktoje procedurat e negociimit 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 asete 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 sipërfaqe 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 hartën 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

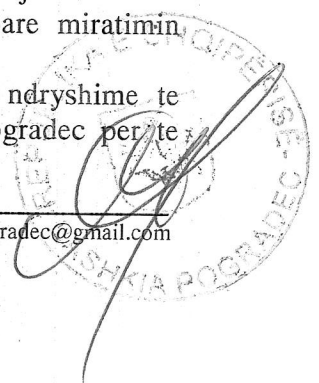
1. Procedura per shqyrtimin, negociimin dhe nenshkrimin e marreveshjes zbatohet ne perputhje me parimet e ruajtjes dhe garantimit te interesit publik, si dhe ruajtjen dhe rritjen e vleres ekonomike te prones se Bashkise Pogradec.
2. Me paraqitjen e kerkeses, Drejtoria e Pergjithshme Juridike kryen keto 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 Kadastres Pogradec per statusin juridik te pasurive qe kerkohet te zhvillohet si dhe çdo dokumentacion tjetër 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 tenitorit 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 te territorit, Planin e Pergjithshem Vendor dhe kriteret e percaktuara ne kete vendim dhe vendoset refuzimi i saj. Refuzimi i kerkeses i njoftohet edhe zhvilluesit privat.

IV. Komisioni i negocimit dhe permbajtja e marreveshjes

1. Ne zbatim te ketij vendimi, per shqyrtimin dhe trajtimin e kerkesave te paraqitura nga zhvilluesit privat, ngrihet dhe funksionon Komisioni i Negocimit te Marreveshjes, i cili ngrihet me urdher te kryetarit te bashkise dhe perbehet nga 5 (pese) artetare.
2. Anetare te ketij kornisioni, si rregull jane , nje Zv/Kryetar, nje perfaqesues te Drejtorise se Pergjithshme Juridike, dy perfaqesues te Drejtorise te Planifikimit , Kontrollit dhe Zhillimit te Territorit dhe nje perfaqesues i Drejtorise se Finances.
3. Nuk mund te marrin pjese ne Komisionin e Negocimit personat qe kane konflikt interesi me partneritetin privat sipas kuptimit te ligjit "Per konfliktin e interesit". Anetaret e Komisionit te Negocimit kane detyrimin te ruajne konfidencialitetin e negocimit.
4. Marreveshja e siper marrjes/shkembimit, midis Bashkise Pogradec dhe zhvilluesit privat reflekton termat e references se procedures se perzgjedhjes se percaktuar ne kete vendim, qe konsiderohen te mireqena dhe te cilat jane kushtet te panegociushme te marreveshjes nga ana e Komisionit te negocimit. Marreveshja permban kerkesat qe burojne nga legjislacioni ne fuqi, si dhe parashikon ato terma qe vleresohen te pershtatshme nga palet, te tilla si:
 - a. Dokumentacioni i plote i partnerit privat (ekstrakt i QKB, vertetim shlyerje detyrimesh tatimore dhe bashkiake).
 - b. Kohezgjatja e marreveshjes.
 - c. Pronat ne pronesi te Bashkise Pogradec te vendosura ne dispozicion te zhvilluesit privat.
 - d. Siperfaqen takuese ndertimore qe do te peifitohet nga Bashkia Pogradec, e cila ne çdo rast duhet ti referohet perqindjes me te lart te kontratave te lidhura ne zonen perreth, por ne çdo rast kjo perqindje nuk mund te jete me pak se 30 % e siperfaqes ndertimore per pjesen takuese qe Bashkia Pogradec ka vendosur ne dispozicion te zhvilluesit privat.
 - e. Ne rast se prona ne pronesi te Bashkise Pogradec eshte godine, atehere Bashkia duhet te peifitoj si rregull te njejten siperfaqe ndertimore, e cila do ti vendoset ne dispozicion te zhvilluesit privat, por ne asnje rast jo me pak se 50 % te siperfaqes, ne ato raste kur godina eshte ne gjendje te amortizuara. Ne çdo rast, Bashkia mund te kerkoj kryerjen e ekspertizes nga eksperte te fushes, mbi gjendjen e godines dhe vleres se saj financiare.
 - f. Paraqitjen e nje projekt ideje mbi projektin qe synohet te zhvillohet.
 - g. Paraqitjen e nje pasqyre financiare qe pasqyron fuqine ekonomike te zhvilluesit privat dhe/apo çdo dokument provues nga pala financuese, nese ka, per garantimin e zhvillimit te projektit
 - h. Sanksionet konkrete kundrejt zhvilluesit privat ne rast te mos permbushjes se detyrimeve te marra persiper ne marreveshjen e siper marrjes/shkembimit me Bashkine Pogradec.
 - i. Te drejtat e Bashkise Pogradec apo strukturese se autorizuar per te monitoruar punimet dhe cilesine e tyre qe duhet te ofrohen nga zhvilluesi privat sipas kushteve dhe kriterëve te specifikuar ne marreveshje.
 - j. Çdo kufizim ose kusht te zbatueshem per transferimin e te drejtave dhe te detyrimeve te zhvilluesit privat te nje i trete, pa marre me pare miratimin me shkrim te Bashkise Pogradec per pjesen e saj takuese.
 - k. Perkufizimi dhe pasoja e forces madhore, ndryshimi ne ligj dhe ndryshime te tjera te rrethanave, duke perishire çdo te drejte te Bashkise Pogradec per te



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 zbatimin dhe gjithë 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 siper marrjes/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, vleron ,negocion dhe harton projekt marreveshjen finale te negociuar nga palet, shoqeruar me relacion permylles te negociatave.

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

1. Projekt marreveshja, e shoqeruar me relacionin permylles 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 negocimin dhe nenshkrimin e marreveshjes me zhvilluesin privat, komisioni i negocimit 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 eksperteve privat te fushave perkatese.
4. Çdo siperfaqe ndertimore e perfituar si rezultat i marreveshjeve te siper marrjes/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 siper marrjes/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 gjithë 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

Sotiraq MANGËRI

