



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA VLORE
DREJTORIA JURIDIKE

Nr. 6016 prot.

Vlorë, më 19.04 2024

PROJEKT-VENDIM

Nr. _____, Datë, _____ 2024

PËR

“PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS PËR NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT PRIVAT QË SHPREHIN INTERESIN QË TË BASHKËPUNOJNË ME BASHKINË E VLORËS NËPËRMJET MARRËVESHJES PËR PRONAT NË PRONËSI TË SAJ”

Bazuar në nenin 8, pika 2, nenit 9, pika 1, nënpika 1.1, shkronja (b), nënpika 1.2 shkronja “c” nenit 23, pika 6, nenit 54 të ligjit nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, ligjit 7895, datë “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, të ndryshuar, ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004 “Për programet sociale të strehimit”, të ndryshuar, në VKM nr.408 datë 13.05. 2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, në Planin Rregullues nr.1 datë 16.10.2017, Këshilli Bashkisë në mbledhjen e datës _____

V E N D O S I:

I. Të përgjithshme.

1. Të përcaktojë procedurat e negociimit me zhvilluesit privat të cilët kërkojnë të lidhin marrëveshje sipërmarrje/shkëmbimi me Bashkinë e Vlorës për zhvillimin e pasurive në pronësi të saj, në përputhje me parashikimet e Kodit Civil, kuadrit ligjor të planifikimit të territorit dhe për pasuritë e paluajtshme të shtetit, si dhe ligjit nr. 139/2015 “Për Vetëqeverisjen Vendore”.
2. Në kuptim të këtij vendimi, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
“Zhvilluesi privat është një person fizik ose juridik i cili është pronar apo ka një kontratë sipërmarrje/shkëmbimi apo tagra të tjera të ligjshme zhvillimi mbi një apo disa prona kufitare në ata/ato që janë asetet e Bashkisë Vlorë dhe që shprehin interesin për nënshkrimin e një

marëveshje sipërmarrje/shkëmbimi, por pa u kufizuar vetëm në këto, kundrejt vënies në dispozicion të pronës nga ana e bashkisë Vlorë.

a. “Marrëveshje sipërmarrje/shkëmbimi, por pa u kufizuar vetëm në këto”, ka kuptimin e një marrëveshjeje/kontrate që plotëson kushtet në përputhje me parashikimet e Kodit Civil dhe ligjit “Për vetëqeverisjen vendore” dhe nënshkruhet ndërmjet Bashkisë së Vlorës në njërën anë dhe zhvilluesit privat, i cili ofrohet që në shkëmbin të pasurisë të vendosur në dispozicion nga ana e Bashkisë Vlorë, ti jap kësaj të fundit sipërfaqe ndërtimore në përputhje me vlerat e tregut të lirë.

b. “Aset i paluajtshme të Bashkisë Vlorë”, është çdo pronë e paluajtshme në pronësi të Bashkisë Vlorë apo çdo pronë e paluajtshme e transferuar nga pushteti qendror dhe pjesë e listave të inventarit sipas parashikimeve të ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar

c. Në rast se pasuria, pronë e paluajtshme rezulton në pronësi “shtet”, Bashkia Vlorë të nisi procedurën e transferimit dhe regjistrimit në pronësi të saj.

d. “Nënshkruesi i autorizuar”, është Kryetari i Bashkisë ose personi i autorizuar prej tij për të nënshkruar një marrëveshje sipërmarrje/shkëmbimi me zhvilluesin privat, i cili ofrohet për të hyrë në marrëveshje dhe përmbush kushtet dhe kriteret e përcaktuara në këtë vendim.

e. “Shprehje interesi”, shfaqja e një interesi të ligjshëm për zhvillimin e pronave të paluajtshme, asete të Bashkisë Vlorë, nga ana një subjekti privat që gëzon tagra ligjorë mbi pronën kufitare me atë të Bashkisë Vlorë nëpërmjet propozimit për të hyrë në marrëveshje me këtë të fundit.

II. Kërkesa për shprehje interesi

3. Çdo kërkesë e paraqitur nga zhvilluesi privat për të hyrë në marrëveshje me Bashkinë e Vlorës, trajtohet sipas legjislacionit në fuqi, parimeve dhe kriterëve të përcaktuara në këtë vendim.
4. Kërkesa e zhvilluesit privat për shprehje interesi i drejtohet Drejtorisë së Pronave Publike dhe menaxhimit të aseteve dhe duhet të përmbajë këto elementë:
 - Propozimin konkret në lidhje me zhvillimin që kërkohet të realizohet;
 - Përcaktimin në mënyrë të saktë hartografike të pronës së Bashkisë Vlorë për të cilën kërkohet marrëveshja;
 - Dokumentin e pronësisë së bashku me hartën treguese të pronës kufitare private apo marrëveshjet e sipërmarrjes/porosie/shkëmbimit apo të tjera të ngjashme me këto, që subjekti privat ka për këto pasuri, në kufi me pronën në pronësi të Bashkisë së Vlorës.
 - Përfshihen nga ky aplikim personat fizikë dhe juridikë të cilët kanë si qëllim ndërtimin e banesave individuale.

III. Shqyrtimi i kërkesës për shprehje interesi

5. Procedura për shqyrtimin, negociimin dhe nënshkrimin e marrëveshjes zbatohet në përputhje me parimet e ruajtjes dhe garantimit të interesit publik, si dhe ruajtjen dhe rritjen e vlerës ekonomike të pronës së Bashkisë Vlorë.
6. Me paraqitjen e kërkesës, Drejtoria pronave Publike dhe Menaxhimit të Aseteve ia delegon Komisionit të Negocimit i cili ngrihet me Urdhër të Kryetarit të Bashkisë dhe përbëhet nga 3 persona.

7. Anëtarë të këtij komisioni, si rregull janë: 1 përfaqësues i Drejtorisë së Pronave Publike dhe Menaxhimit të Aseteve, një përfaqësues i Drejtorisë së Urbanistikës dhe një përfaqësues i Drejtorisë`` Juridike.
8. Nuk mund të marrin pjesë në Komision 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.
9. Marrëveshja e sipërmarrjes/shkëmbimit, midis Bashkisë së Vlorës dhe zhvilluesit privat reflekton termat e referencës së procedurës së përzgjedhjes së përcaktuar në këtë vendim. Marrëveshja përmban kërkesat që burojnë nga legjislacioni në fuqi, si dhe parashikon ato terma që vlerësohen të përshtatshme nga palët, të tilla si:
Dokumentacioni i plotë i partnerit privat (ekstrakt i QKB, vërtetim shlyerje detyrimesh tatimore dhe bashkiake)
 - a. Kohëzgjatja e marrëveshjes.
 - b. Pronat në pronësi të Bashkisë Vlorë të vendosura në dispozicion të zhvilluesit privat. Prona që kërkohet për tu zhvilluar nuk duhet të jetë me sipërfaqe me të vogël se prona që disponon Bashkia.
 - c. Sipërfaqen takuese ndërtimore që do të përfitohet nga Bashkia e Vlorës , e cila në çdo rast duhet ti referohet përqindjes më të lartë të kontratave të lidhura nga zhvilluesi për pasuritë që do të zhvillohen. Në rast se zhvilluesi është edhe njëohësisht pronar i truallit, duhet ti referohet përqindjes mesatare të kontratave të lidhura brënda 3 muajve të fundit në zonën e interesit por në çdo rast kjo përqindje nuk mund të jetë më pak se 25 % e sipërfaqes ndërtimore për pjesën takuese që Bashkia Vlorë ka vendosur në dispozicion të zhvilluesit privat.
 - d. Në rast se prona në pronësi të Bashkisë Vlorë është godinë, atëherë Bashkia duhet të përfitoj si rregull të njëjtën sipërfaqe ndërtimore, e cila do ti vendoset në dispozicion të zhvilluesit privat, por në asnjë rast jo më pak se 40 % të sipërfaqes, në ato raste kur godina është në gjendje të amortizuar. Në çdo rast, Bashkia e Vlorës mund të kërkoj kryerjen e ekspertizës nga ekspertë të fushës, mbi gjendjen e godinës dhe vlerës së saj financiare.
 - e. Paraqitjen e një projekt ideje mbi projektin që synohet të zhvillohet.
 - f. Paraqitjen e një pasqyre financiare që pasqyron fuqinë ekonomike të zhvilluesit privat dhe/apo çdo dokument provues nga pala financuese, nëse ka, për garantimin e zhvillimit të projektit
 - g. Sanksionet konkrete kundrejt zhvilluesit privat në rast të mos përmbushjes së detyrimeve të marra përsipër në marrëveshjen e sipërmarrjes/shkëmbimit me Bashkinë Vlorë do të llogaritet duke konfiskuar garancinë prej 1% të vlerës së investimit në total.
 - h. Të drejtat e Bashkisë së Vlorës apo strukturës së autorizuar për të monitoruar punimet dhe cilësinë e tyre që duhet të ofrohen nga zhvilluesi privat sipas kushteve dhe kriterëve të specifikuar në marrëveshje.
 - i. Çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të zhvilluesit privat të një i tretë, pa marrë më parë miratimin me shkrim të Bashkisë së Vlorës për pjesën e saj takuese.

- j. Përkufizimi dhe pasoja e forcës madhore, ndryshimi në ligj dhe ndryshime të tjera të rrethanave, duke përfshirë çdo të drejtë të bashkisë Vlorë për të kërkuar kompesimin ose rishikimin e kontratës.
 - k. Palët kontraktore duhet të bëjnë çdo përpjekje të zgjidhin mosmarrëveshjet ose konfliktet e ndodhura midis tyre lidhje me këtë marrëveshje me negociata direkte.
 - l. Nëse palët dështojnë në zgjidhjen e mosmarrëveshjes ose konfliktit, problemet do të konsiderohen me anë të zgjidhjes së marrëveshjeve sipas kontratës dhe procedurave juridike në fuqi sipas legjislacionit të Republikës së Shqipërisë.
10. Komisioni i Negocimit në përputhje me kriteret dhe kushtet e marrëveshjes të vendosura në këtë vendim, vlerëson, negocion dhe harton projekt marrëveshjen finale të negociuar nga palët, shoqëruar me relacionin përmbyllës të negociatave.
 - a. Verifikon nëpërmjet listave të inventarit nëse pasuria e propozuar për marrëveshje është apo jo pjesë e tyre, si dhe verifikon tagrin ligjor që ka Bashkia e Vlorës mbi të;
 - b. Merr informacionin zyrtar pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Vlorë për statusin juridik të pasurive që kërkohet të zhvillohet si dhe çdo dokumentacion tjetër të nevojshëm.
 11. Nëse pasuria e paluajtshme sipas verifikimit të mësipërm, rezulton në pronësi të Bashkisë Vlorë dhe zhvilluesi privat ka një marrëdhënie juridike, ose kontratë sipërmarrjeje, me pronën kufitare në pronësi të Bashkisë së Vlorës, Komisioni i Negocimit së bashku me statusin juridik të pronave i përcjell kërkesën dhe dokumentacionin përkatës Drejtorisë së Urbanistikës, për të marrë në shqyrtim kërkesën në përputhje me kuadrin ligjor të planifikimit të territorit dhe Planin e Përgjithshëm Vendor.
 12. Komisioni i Negocimit pasi shqyrton kërkesën e zhvilluesit privat arrijnë në konkluzionin se:
 - a. Kërkesa e paraqitur nga subjekti privat është në përputhje me elementët e planifikimit të territorit dhe PPV-në e Bashkisë Vlorë dhe së bashku me informacionin e siguruar ia përcjellin zhvilluesit privat.
 - b. Kërkesa e paraqitur nga zhvilluesi privat nuk është në përputhje me elementët 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. Projekt marrëveshja, miratimi i saj dhe hyrja në fuqi.

13. Projekt marrëveshja, e shoqëruar me relacionin përmbyllës të negociatave, i dërgohet për nënshkrim kryetarit të bashkisë apo personit të autorizuar prej tij. Kryetari i bashkisë dërgon për miratim në këshillin bashkiak marrëveshjen e nënshkruar ndërmjet Bashkisë Vlorë dhe zhvilluesit privat.
14. Data e hyrjes në fuqi e marrëveshjes do të jetë data e hyrjes në fuqi e vendimit të këshillit bashkiak.
15. Në rast të një procedure të suksesshme për negocimin dhe nënshkrimin e marrëveshjes me zhvilluesin privat, komisioni i negocimit do të vendosë si kusht në marrëveshje edhe

detyrimin e zhvilluesit privat për të paguar vlerën përkatëse të paguar nga Bashkia Vlorë, në rastin e kryerjes së ekspertizave të ndryshme, nëpërmjet ekspertëve privat të fushave përkatëse.

16. Çdo sipërfaqe ndërtimore e përfituar si rezultat i marrëveshjeve të sipërmarrjes/shkëmbimit përdoren vetëm për realizimin e funksioneve dhe përmbushjes së misionit të Bashkisë Vlorë.
17. Çdo taksë apo tarifë që rrjedh si pasojë e marrëveshjes së sipërmarrjes/shkëmbimit midis Bashkisë së Vlorës dhe zhvilluesit privat është në ngarkim të këtij të fundit, me përjashtim të tarifës së pajisjes me dokumentin e pronësisë në emër të Bashkisë Vlorë.
18. Pas përfundimit të projektit, me urdhër të kryetarit të bashkisë ngrihet grupi i punës për marrjen në dorëzim të sipërfaqeve takuese ndërtimore, të përcaktuara sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet Bashkisë Vlorë dhe zhvilluesit privat.
19. Drejtoria e Pronave Publike dhe Menaxhimit të Aseteve ndjek të gjithë hapat dhe procedurat e nevojshme për regjistrimin e sipërfaqeve ndërtimore të fituara në regjistrat e pasurive të paluajtshme pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, duke reflektuar edhe ndryshimet përkatëse në listat e inventarit.
20. Ngarkohet Kryetari i Bashkisë, Drejtoria e Pronave Publike dhe Menaxhimit të Aseteve, Drejtoria e Urbanistikës dhe Komisioni Negocimit për ndjekjen dhe zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim me përcaktimet e parashikuara në relacionin bashkëlidhur, hyn në fuqi sipas përcaktimeve të nenit 55, pika 6 e ligjit nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”.

KRYETAR

Ermal Dredha





REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA VLORË
DREJTORIA JURIDIKE

Nr. 6016 prot.

Vlorë, më 19.04 2024

RELACION

Mbi Projekt-Vendimin “PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS PËR NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT PRIVAT QË SHPREHIN INTERESIN QË TË BASHKËPUNOJNË ME BASHKINË E VLORËS NËPËRMJET MARRËVESHJES PËR PRONAT NË PRONËSI TË SAJ”

PARA KËSHILLIT TË BASHKISË

Të nderuar Këshilltarë!

Projekt-Vendimi “PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS PËR NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT PRIVAT QË SHPREHIN INTERESIN QË TË BASHKËPUNOJNË ME BASHKINË E VLORËS NËPËRMJET MARRËVESHJES PËR PRONAT NË PRONËSI TË SAJ” që ju paraqesim për miratim vjen si synim i Bashkisë Vlorë për përmbushjen e qëllimit për , interes publik, me qëllim ushtrimin e detyrave të saj funksionale në fushën e zhvillimit dhe planifikimit të territorit si edhe përdorimit sa më efikas, e konsideron të domosdoshme përfshirjen e parcelave në pronësi të Bashkisë Vlorë për ruajtjen dhe rritjen e vlerës ekonomike të Pronës së Bashkisë Vlorë.

Në kontekstin e planifikimit dhe projektimit është një kusht i domosdoshëm zhvillimi i parcelave për transformimin e qytetit, në një qytet cilësor dhe të qëndrueshëm bashkëkohor.

Në vijim të këtij nocioni si edhe zhvillimit të koncepteve të planifikimit në të cilat Vlora po avancon, Drejtoria e urbanistikës ka përfshirë në zhvillim në politikat e rihvillimit nëpërmjet bashkëpunimeve privat-publike.

Gjithashtu përfshirja e parcelave të cilat janë në pronësi të Bashkisë Vlorë është një potencial i pashfrytëzuar ekonomik për Bashkinë e Vlorës e cila jo vetëm do të mundësojë përmirësimin e transformimit urban të qytetit por edhe në kontribuimin në mënyrë të drejtëpërdrejtë në përfitimin ekonomik të Bashkisë Vlorë.

Bazuar në legjislacionin e planifikimit të territorit në fuqi, konkretisht në Rregulloren e Planifikimit të miratuar me Vendimin e Këshillit Kombëtar të Territorit nr.1 datë 10.10.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm vendor, Bashkia Vlorë

Zhvilluesi privat”, është çdo person fizik ose juridik i cili është pronar apo ka një kontratë sipërmarrje/shkëmbimi apo tagra të tjerë të ligjshëm zhvillimi mbi një apo disa prona kufitare me atë/ato që janë asete të Bashkisë Vlorë dhe që shpreh interesin për nënshkrimin e një marrëveshjeje sipërmarrje/shkëmbimi, por pa u kufizuar vetëm në këto, kundrejt vënies në dispozicion të pronës nga ana e Bashkisë Vlorë.

E drejta për zhvillim, është e drejta ligjore për të zhvilluar një parcelë /ose një zonë, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit. E drejta për zhvillim është e dallueshme nga e drejta e pronësisë dhe jepet nga autoriteti vendor i planifikimit që ka për kompetencë për të rregulluar përdorimin e tokës në juridiksionin e tij, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi.

Në rastin konkret, në cilësinë e pronarit të sipërfaqeve të caktuara të parcelave në pronësi të saj, Bashkia Vlorë mund të hyjë në marrëdhënie kontraktuale me palë private që janë duke zhvilluar ose do të zhvillojnë parcelat në pronësi të saj, duke vlerësuar sipas rastit shkëmbyerimin apo një tjetër transkaksion në lidhje me të drejtën e zhvillimit të kësaj prone.

Mbas nënshkrimit të marrëveshjes së bashkëpunimit me një zhvillues privat, sipërfaqja takuese ndërtimore që do të përfitohet nga Bashkia e Vlorës, e cila në çdo rast duhet ti referohet përqindjes mesatare të kontratave të lidhura në zonën e interesit por në çdo rast kjo përqindje nuk mund të jetë më pak se 25 % e sipërfaqes ndërtimore për pjesën takuese që Bashkia Vlorë do të vendos në dispozicion të zhvilluesit privat.

Miratimi i këtij Projekt Vendimi do të shërbejë në çdo rast për ruajtjen dhe garantimin e interesit publik, ruajtjen dhe ritjen e vlerës ekonomike të pronës sipas parimit të dobishmërisë me të madhe publike.

KRYETAR

Ermal Dredha

