



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA/REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E GJILANIT
OPŠTINA GNJILANE/MUNICIPALITY OF GJILAN/GILAN
BELEDIYESI



Nga/Od/From : Komisioni Komunal per negocimin e kontratave ne PPP

Për/Za/To: z. Qemajl Mustafa, Kryetar i Komunës

Lënda/Subjekat/Subject: Rekomandim për përgatitjen e draft marrëveshjes me investitorin privat për objektin afarist banesor te Drejtoria e Kadastrit në Gjilan

Data/A: 27/06/2011

I nderuar kryetar,

Ju njoftojmë se komisioni komunal per negocimin e kontratave në Parteneritet Publiko Privat i emëruar nga ju me vendimin nr.314/11 dt. 13.06.2011 ka mbaruar negociatat me dy investitorët e mundëshëm të cilët kanë shprehur interesim që të hyjnë në partnetitet me Komunën e Gjilanit.

Me 20.06.2011 komisioni në bazë të rekomandimit të zyrës se prokurimit ka realizuar takimet me ofertuesin "Ari Trading" SHPK lidhur me diskutimin e marrëveshjes investive për dhënien e së drejtës së ndërtimit të objektit afarist-banesor te Kadastrit në Gjilan sipas modelit të partneritetit publiko-privat.

Vlera e përafërt e projektit investues të ofertuesit kap shumën 1.8 milion euro.

Pikat e rëndësishme të marrëveshjes për të cilat ofertuesi është pajtuar para negociatave janë:

1. Kontraktuesi është dakorduar që punët e ndërtimit të objektit ti kryej në kohëzgjatje prej 2 vjetesh nga dita e nxerrjes së lejes ndërtimore.
2. Forma e ndertimit të objektit afarist-banesor do të jetë B+P+6 me këtë strukturë të sipërfaqeve:
 - 1.650m² – sip.bruto per aktivitetet shërbyese afariste
 - 2.200m² – sip.bruto për hapësira për banim
 - 900m² – sip.bruto nëntoksore për 60 garazhe
 - 600m² – sip.bruto për hapësirë të lirë, infrastrukturë me 80 vend parkime
3. Organin mbikqyrës dhe komisionin e pranimit teknik e përcakton autoriteti kontraktues.

4. Kontraktuesi mund të kryej punet me nënkontraktorë, por jo mbi vlerën 40 % të vëllimit të tërësishëm.
5. Kontraktuesi obligohet që ti paguaj Kuvendit Komunal kompenzim bazë për dhënien e së drejtës së ndërtimit sipas Rregullores për Taksa, Ngarkesa dhe Gjoha Komunale nr. 16-15283 për një periudhë 2 vjeçare.
6. Kontraktuesi paguan tarifën e transaksionit në vlerë 1.5 % dhe të mbikqyrjes në lartësi 1 % nga vlera e tërësishme investive. 30 % e vlerës paguhet në avans, ndërsa 70 % e kësaj pagese në 12 këste mujore të garantuara me garancion bankar nga dita e marrëveshjes.
7. Kontraktuesi depoziton siguracionin e ekzekutimit në vlerë 10 % (180.000 €) nga projekti i tërësishëm para nënshkrimit të kontratës.
8. Kontraktuesi sjellë garanci nga banka për gatishmërinë e së njëjtës për përkrahjen financiare të ekzekutimit të investimit në nivelin minimal 50 % (900.000 €) të vlerës së tërësishme investive (1.800.000 €)

Pikat e rëndësishme në të cilat është negociuar me ofertuesin për të cilat është arritur marrëveshje janë:

1. Ofertuesi ka propozuar një **amandament të nenit 3.5 të Marrëveshjes Investuese**, i cili synon që shpenzimet administrative, shpenzimet e taksave dhe tatimeve, tarifat dhe shpenzimet tjera komunale, shpenzimet tjera komunale, shpenzimet e sigurimeve dhe për lejet ndërtimore të ndahen në mes të partnerëve në mënyrë proporcionale, ndërsa komisioni komunal për negociimin e kontratave ka refuzuar që edhe autoriteti kontraktues të marrë pjesë në shpenzimet administrative dhe pas kësaj është **dakorduar që këto shpenzime ti mbesin investitorit.**
2. Me investitorin është diskutuar edhe për ndarjen e hapësirave të objektit mes partnerëve. Nga oferta minimale e përcaktuar nga Kuvendi Komunal e paraparë për autoritetin kontraktues e cila parasheh që autoritetit kontraktues në kufirin minimal ti takon kjo përqindje e sipërfaqes së objektit:

Bodrumet – 12 %
S. Afariste – 28 %
S. Banesore – 22 %

Ne bisedime është arritur marrëveshja që komunës ti takon nga sipërfaqet e ndërtesës këto përqindje:

Bodrumet – 13 %
S. Afariste – 29 %
S. Banesore – 23 %

Ky investitor ngarkohet më shumë me qira pasiqë i duhet që për një periudhë 2 vjeçare të sistemojë zyrtarët të cilët punojnë në objektin e drejtorisë së kadastrit dhe të inspeksionit dhe atë në një sipërfaqë prej 600m², përveç kësaj në këtë objekt sipërfaqja afariste në krahasim me sipërfaqen afariste në objektin tjetër është më e madhe gjë që në total autoritetit kontraktues i sjellë përqindje më të madhe. Për këtë arsye, komisioni është dakorduar me propozimin që në pozicionin sipërfaqe afariste pjesa e autoritetit kontraktues të jetë 29 %.

3. Kompenzimin e qirasë për familjet të cilat kanë shfrytëzuar hapësirat ku do të bëhet ndërtimi i objektit të bëhet në propocion me ndarjen e hapësirave e cila është 23.19 % për autoritetin kontraktues.

Bazuar në rezultatet e negocijimit të cilat i sollëm më lartë, komisioni komunal rekomandon që të vazhdohet me hartim të draft marrëveshjes për Komitetin për Politikë dhe Financa dhe për Kuvendin Komunal.


Me respekt!

Komisioni Komunal për negociim të kontratave në PPP:

1. Veton Nevzadi



2. Ilmi Limoni



3. Islam Rashiti



Tabela me të dhënat për objektin të Drejtoria e Kadastrit

	Siperfaqe meter katror	Perqind ja fillestar e	Siperfaqe meter katror pjesa komunes	Perqind ja pas bisedave	Siperfaqe meter katror pjesa komunes pas bisedave	Diferen ca pozitive	Ngritja në përqidje	Përqindja sipas dedikimit
Nëntoksore	900.00	12.00	108.00	13.00	117.00	9.00	8.33	18.95
Sherbyse afariste	1,650.00	28.00	462.00	29.00	478.50	16.50	3.57	34.74
Banim	2,200.00	22.00	484.00	23.00	506.00	22.00	4.55	46.32
	4,750.00		1,054.00		1,101.50	47.50	4.51	100.00
			22.19		23.19		1.00	