



**NDËRMARRJA PUBLIKE LOKALE
"STACIONI I AUTOBUSËVE" SH.A**

**RREGULLORE PËR DHËNIE ME QIRA TË PRONËS SË PALUAJTSHME TË
NDËRMARRJES PUBLIKE LOKALE**

"STACIONI I AUTOBUSËVE" SH.A.

MITROVICË

Mitrovicë, 2023

Bazuar në nenin 20 të Ligjit Nr. 04/L-111 për Ndryshim-Plotësimin e Ligjit Nr. 03/L-087 për Ndërmarrjet Publike, Ligjin Nr. 03/L-087 për Ndërmarrjet Publike, nenin 130 të Ligjit Nr. 02/L-123 për Shoqëritë Tregtare, nenin 8 të Statutit Nr. 65/A dt. 25.04.2013 të Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A., Bordi i Drejtorëve të Ndërmarrjes NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A., në mbledhjen e mbajtur më dt. 07.04.2023 miraton këtë:

**RREGULLORE PËR DHËNIE ME QIRA TË PRONËS SË PALUJATSHME TË NDËRMARRJES
PUBLIKE LOKALE "STACIONI I AUTOBUSËVE" SH.A. Mitrovicë**

Neni 1

Qëllimi

1. Kjo rregullore ka për qëllim të rregullojë procedurat e dhënies me qira të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A. në Mitrovicë.
2. Me këtë rregullore përcaktohet kushtet, kriteret, procedura, pagesa e qirasë për objektet (paluajtshmëritë) që janë pronë e ndërmarrjes.

Neni 2

Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë rregullore kanë këtë kuptim:
 - 1.1 **Stacioni i Autobusëve SH.A., Mitrovicë** – ka kuptimin e Ndërmarrjes Publike Lokale të përcaktuar me Ligjin për Ndërmarrjet Publike;
 - 1.2 **Pronë e paluajtshme e ndërmarrjes** – ka kuptimin për paluajtshmëritë që janë pronë e ndërmarrjes publike lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A. në Mitrovicë;
 - 1.3 **Dhënia me qira e pronës së paluajtshme të NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A.** – nënkupton dhënien me qira të pronës së paluajtshme të ndërmarrjes për palët e

interesuara me qëllim të menaxhimit dhe shfrytëzimit të drejtë të këtyre pronave, dhe përfitimit financiar nga këto prona;

- 1.4 **NPL** – shkurtesë për Ndërmarrje Publike Lokale;
- 1.5 **Shpallje Publike** – nënkupton shpalljen për aplikim për personat/palët e interesuara për marrje në shfrytëzim të objekteve/lokaleve që janë pronë e ndërmarrjes;
- 1.6 **Qiraja** – nënkupton kompensimin që bëhet nga personi/pala e cila përzgjidhet për shfrytëzim të pronës së paluajtshme të ndërmarrjes publike;
- 1.7 **Qiramarrës strategjik** – nënkupton Institucionet e Republikës së Kosovës dhe subjektet afariste të interesuara për marrje në shfrytëzim të objekteve/lokaleve në periudhë afatgjatë duke plotësuar kushtet dhe kriteret e parapara me këtë rregullore.
- 1.8 **Negocimi i ofertave** – nënkupton negocimit e ofertave nga Kryeshefi Ekzekutiv pas shprehjes së interesit nga Institucionet e Republikës së Kosovës apo subjekteve afariste të cilat plotësojnë kushtet e qiramarrësit strategjik;
- 1.9 **Komision** – komisioni i formuar me Vendim për vlerësimin e ofertave për marrje në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të ndërmarrjes, apo shqyrtimin e ankesave;
- 1.10 **Kontrata** – nënkupton marrëveshjen e nënshkruar ndërmjet ndërmarrjes dhe personit/palës së përzgjedhur me procedurë të konkurrimit për shfrytëzim të objektit/lokalit.

Neni 3

Kushtet dhe Kriteret për Dhënie me Qira të Pronës së Paluajtshme

- 1. Dhënia me qira e pronave të paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A, bëhet pas plotësimit të kushteve dhe kriterëve të caktuara, si në vijim:
 - 1.1 Prona e cila jepet me qira duhet të jetë e regjistruar si pronë e ndërmarrjes;
 - 1.2 Prona e cila jepet me qira duhet të jetë e lirë;

2. Pas plotësimit të kushteve si në paragrafin 1 (një) të këtij neni, mund të iniciohet për dhënie me qira të pronës së paluajtshme.

Neni 4

Afati për dhënien me qira të pronës së paluajtshme

1. Afati i dhënies me qira të pronës së paluajtshme/objekteve të Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A. është:
 - 1.1 Dhënia në shfrytëzim afatshkurtër deri në 3 (tre) vite;
 - 1.2 Dhënia në shfrytëzim afatgjatë nga 3 (tre) vite deri në 10 (dhjetë) vite;
 - 1.3 Qiramarrësit që kanë kontratë për shfrytëzim afatgjatë pas skadimit të kontratës do të mund të ju vazhdohet edhe për 10 (dhjetë) vite nëse i ka përmbushur obligimet sipas kontratës paraprake;

Neni 5

Subjektet Përfutuese

Prona e paluajtshme e Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A. mund të jepet në shfrytëzim për të gjithë personat fizik dhe juridik që janë të regjistruar në Republikën e Kosovës, përjashtimisht veprimtarive që nuk përshtaten me ofrimin e shërbimeve në ambientet publike.

Neni 6

Procedura për vazhdimin e kontratave

1. Procedura për vazhdimin e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme bëhet duke respektuar planin e biznesit, planin strategjik afatgjatë dhe duke respektuar pikat e mëposhtme:
 - 1.1. Respektimi i kontratës paraprake me përpikëri
 - 1.2. Pagesat e kryera në kohë (pa vonesa)
 - 1.3. Vazhdimi i kontratës nuk bie në kundërshtim me politikat zhvillimore të ndërmarrjes
 - 1.4. Veprimtaria e biznesit është në përputhje me veprimtarinë e ndërmarrjes.

Neni 7

Procedura për Dhënie me Qira të Pronës së Paluajtshme

Procedura për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme bëhet përmes Shpalljes Publike dhe procedurës së Negocimit për Institucionet Publike të Republikës së Kosovës dhe subjekteve afariste që fitojnë statusin e qiramarrësit strategjik.

Neni 8

Kategorizimi i hapësirave

1. Kategorizimi i hapësirave afariste për dhënie me qira bëhet sipas pozitës së tyre e kuadër të ndërmarrjes, duke u bazuar e frekuentimi e udhëtareve – konsumatorë kilent potencial të bizneseve të cilat menaxhojnë hapësirat e dhëna me qira. Ky kategorizim është i paraqitur si me poshtë:

1.1. Kategoria A - Shume e mire

1.2. Kategoria B - E mire

1.3. Kategoria C - Mesatare

Neni 9

Çmimi i hapësirave me qira

1. Çmimi i hapësirave për dhënie me qira për hapësirat afariste të mbrëmshme përcaktohet e baze të kategorizimeve dhe çmimeve të përcaktuara përmes kësaj rregullore si në tabelën me poshtë:

Kategoria	Çmimi i qirasë	Kota e aplikueshme	
Kategoria A	14 € m ²	0 - 19 m ²	130%
Kategoria B	10 € m ²	20 - 49 m ²	100%
Kategoria C	5 € m ²	50 - 99 m ²	85%
Lokalet me dy ballore Kategoria A+	20 € m ²	100 - 299 m ²	70%
		Mbi 300 m ²	50%

2. Çmimi i hapësirave për dhënie me qira për hapësirat e jashtësme/tercave përcaktohet e baze te kategorizimeve dhe çmimeve të përcaktuara përmes kësaj rregullore si në tabelën me poshtë:

Kategoria	Çmimi i qirasë	Kota e aplikueshme	
Kategoria A	5 € m ²	0 - 15 m ²	130%
Kategoria B	3 € m ²	16 - 99 m ²	100%
Kategoria C	1 € m ²	Mbi 100 m ²	70%

3. Çmimi i hapësirave për dhënie me qira për hapësirat e jashtme/parkingjet përcaktohet e baze te çmimeve të përcaktuara përmes kësaj rregullore si e tabelë me poshtë:

Kategoria	Çmimi i qirasë	Kota e aplikueshme
Parkingu	1 € m ²	100%

Neni 10

Peronizimi, Autoskollat dhe Autoparkingu

1. Çmimi i rendit të udhëtimit sipas destinacionit dhe çmimet e shërbimeve për auto shkolla dhe auto parking përcaktohet e baze te çmimeve të përcaktuara përmes kësaj rregullore si e tabelë me poshtë:

Kategoria		Çmimi	
Peronizimi (0-30 minuta nuk ka tarifë shtesë)	Prishtinë	3 €	
	Pejë	4.5 €	
	Prizren	6 €	
	Skenderaj, Vushtrri	2 €	
	Urban	1 €	
	Ndërkombëtar	6 €	
	Vozitje e lirë	6 €	
Parkingjet	Autobus	19:00h - 7:00h	5 €
		7:00h - 19:00h	3 €

	Kombibus	2 €
	Vetura	1 €
	Autobus me kontratë mujore	100 €
Auto shkolla	Kandidat	0.50 €
	Me kontratë mujore për veturë	12.50 €

Neni 11

Mbishkrimet, panot dhe tabelat reklamuese

1. Mbishkrim apo firmë, konsiderohen të gjitha shënimet identifikuese të veprimtarisë afariste të vendosuar në vitrinat e lokaleve afariste.
2. Biznesi afarist duhet të përmbajë: titullin e biznesit, adresën e selisë si dhe shënime të tjera identifikuese.
3. Çdo përsëritje e shënimeve të cekura në paragrafin 11.1 dhe 11.2 të këtij neni pavarësisht madhësisë dhe formës, do të konsiderohen si reklamë, pano reklamuese apo tabelë reklamuese.
4. Mbishkrimet, Panot dhe tabelat reklamues mund të vendoset në bazë të Lejes së lëshuar nga Kryeshefi Ekzekutiv, duke respektuar çmimet e mëposhtme:

Lloji i reklamës	Njësia	Çmimi
Mbishkrime	m ² /muaj	50 €
Pano	m ² /muaj	30 €
Tabela reklamuese	m ² /muaj	50 €

Neni 12

Shpallja Publike

5. Shpallja Publike për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes iniciohet nga Kryeshefi Ekzekutiv i ndërmarrjes.

6. Shpallja Publike qëndron e hapur 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, pas publikimit të saj në faqen zyrtare të ndërmarrjes dhe në mediat elektronike.
7. Shpallja publike duhet t'i përmbaj specifikat për pronën/hapësirën që jepet në shfrytëzim, por pa u kufizuar: të dhënat e sakta mbi pronën/hapësirën, duke përfshirë sipërfaqen, çmimin fillestar me të cilën jepet në shfrytëzim prona, kohëzgjatjen për të cilën jepet në shfrytëzim, aktivitet që mund të zhvillohen, dokumentet e nevojshme për aplikim, dhe të dhëna tjera me rëndësi.

Neni 13

Komisioni Vlerësues

1. Pas hapjes së Shpalljes Publike, Kryshefi Ekzekutiv i Ndërmarrjes, formon Komisionin Vlerësues, i cili duhet të ketë në përbërje numër tek, dhe numri minimal i anëtarëve duhet të jetë 3 (tre), dhe maksimum 5 (pesë) anëtar.
2. Pas përfundimit të Shpalljes Publike, komisioni obligohet që të shqyrtojë ofertat e dorëzuara për marrje me qira të pronës së paluajtshme të ndërmarrjes, në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh.
3. Shqyrtimi i ofertës bëhet edhe në rastet kur kemi vetëm një ofertues, me kusht që i njëjti t'i plotësoj kriteret në bazë të Thirrjes Publike.
4. Pas shqyrtimit të ofertave Komisioni merr Vendim, dhe përzgjedh ofertat të cilat i kanë plotësuar kushtet dhe kriteret për marrje në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, dhe të cilët kanë ofruar çmimin më të mirë për marrje të pronës me qira.
5. Vendimi i Komisionit Vlerësues publikohet në faqen zyrtare të ndërmarrjes dhe në mediat elektronike, dhe njoftohen palët e pakënaqura për ushtrimin e të drejtës së ankesës.

Neni 14

Komisioni për Shqyrtimin e Ankesave

1. Kryeshefi Ekzekutiv i ndërmarrjes emëron Komisionin për shqyrtimin e ankesave nga palët e pakënaqura me Vendimin e Komisionit Vlerësues për dhënie me qira të pronës së paluajtshme të ndërmarrjes.
2. Komisioni për shqyrtimin e ankesave duhet të ketë në përbërje 3 (tre) anëtar, dhe mandati i këtij komisioni është 2 (dy) vjeçar.
3. Anëtar të Komisionit të Ankesave nuk mund të jenë anëtarët që kanë qenë pjesë e Komisionit Vlerësues.

Neni 15

Parashtrimi dhe zgjidhja e ankesave

1. Ankesa parashtrahet në afat prej 5 (pesë) ditë pune pas publikimit të Njoftimit/Vendimit të Komisionit Vlerësues me ofertat e përzgjedhura.
2. Komisioni duhet të bëjë shqyrtimin e ankesave të cilat parashtrihen nga palët e pakënaqura me Vendimin e Komisionit Vlerësues, dhe të marrë Vendim në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh, pas përfundimit të afatit kohor për paraqitje të ankesave.
3. Komisioni për ankesa gjatë Vendimmarrjes vepron në bazë të dispozitave ligjore në fuqi, kriteret e Thirrjes Publike, dhe dispozitave të kësaj Rregulloreje.
4. Vendimet e Komisionit për shqyrtimin e ankesave janë përfundimtare në Procedurën Administrative.

Neni 16

Qiramarrës Strategjik

1. Qiramarrës strategjik konsiderohen të gjitha Institucionet e Republikës së Kosovës të cilat shprehin interesim për marrje me qira të hapësirave të ndërmarrjes për periudhë afatgjatë;

2. Qiramarrës strategjik po ashtu konsiderohen të gjithë personat fizik dhe juridik të cilat shprehin interesim për marrje me qira të hapësirave të ndërmarrjes për periudhë afatgjatë duke plotësuar kushtet si në vijim:
 - 2.1. Vlera e investimit tejkalon buxhetin total të ndërmarrjes në tre vitet e fundit;
 - 2.2. Pagesa e qirasë ipet avans në periudhë prej 3 (tre) muajve;
 - 2.3. Punëson minimum 1 (një) person për 50 m² të marrë në shfrytëzim;
 - 2.4. Kontrata nuk mund të priset njëanshëm nga palët në 3 (tre) vitet e para të marrëveshjes;
 - 2.5. Qiramarrësi dëshmon strategji të zhvillimit të biznesit duke ofruar dëshmi paraprake për të kaluarën e tij, shembuj konkret ku ka zhvilluar apo zhvillon biznese apo qendra tregtare minimumi 5 vitet e kaluara.
3. Pas përmbushjes së kushteve në nenin 2, subjekti afarist fiton statusin e qiramarrësit strategjik.

Neni 17

Negocimi i kontratës nga Kryeshefi Ekzekutiv

1. Institucionet e Republikës së Kosovës, personat fizik dhe juridik mund të shprehin interes për marrjen në shfrytëzim të pronës së NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A Mitrovicë, te Kryshefi Ekzekutiv;
2. Të drejtën e negocimit dhe nënshkrimit të marrëveshjes, Kryshefi Ekzekutiv mund ta shfrytëzojë në rastet të shprehjes së interesit nga Institucionet e Republikës së Kosovës apo personi fizik dhe juridik i cili ka fituar statusin e qiramarrësit strategjik sipas nenit 16 të kësaj rregullore.
3. Kryshefi Ekzekutiv pas negocimit të ofertës dhe nënshkrimit të marrëveshjes, e informon Bordin e Drejtoreve me detajet e marrëveshjes dhe informatat si më poshtë:
 - 3.1. Kërkesën e paraqitur nga palët e interesuara për marrjen me qira të pronës së NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A në Mitrovicë;

- 3.2. Ofertën e negociuar, për dhënien në shfrytëzim ta pronës së NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A në Mitrovicë, duke plotësuar kushtet e qiramarrësit strategjik;
- 3.3. Propozim-Vendimi nga kryeshefi ekzekutiv për dhënien e pronës/hapesires me qira duke përcaktuar afatin e dhënies në shfrytëzim;
- 3.4. Projekti i paraqitur nga investitori dhe plani dinamik i realizimit të investimit (nuk vlen për Institucionet Publike);
- 3.5. Certifikatën e regjistrimit të biznesit, vërtetim që nuk ka obligime tatimore, qarkullimi bankar për vitin paraprak (nuk vlen për Institucionet Publike);

Neni 18

Kontrata/Marrëveshja

1. Pas përfundimit të periudhës së ankesave, Kryeshefi Ekzekutiv i Ndërmarrjes, lidh Kontratën e Qirasë me palën përfituese.
2. Kontrata duhet t'i përmbaj të gjitha elementet e nevojshme, duke përfshirë, por pa u kufizuar, të dhënat e subjektit përfitues, veprimtarinë që do të ushtrohet, kohëzgjatja e të drejtës së shfrytëzimit, çmimi për pagesën e qirasë dhe afatin deri në cilën datë të muajit duhet të bëhet pagesa, të dhënat mbi pronën që do të shfrytëzohet, si dhe të dhëna tjera me rëndësi.
3. Pjese përbërëse e kontratës është edhe vlera investive e realizuar nga qiramarrësi strategjik bazuar në planin investiv dhe vlerësimin e investimeve nga komisioni i emëruar nga Kryeshefi Ekzekutiv.
4. Vlerë investive e pranuar nga komisioni konsiderohen të gjitha investimet në sistem të ujit, rrymës, kanalizimit, dritareve, ndërtimet e forta dhe të gjitha investimet që mbesin pronësi e ndërmarrjes në periudhë afatgjatë.
5. Në rast të kërkesave që nuk janë paraparë me këtë rregullore, Kryeshefi Ekzekutiv mund të negocioj me palën kërkuese bazuar në interesin e ndërmarrjes.

Neni 19

Mbikëqyrja e Kontratave

1. Mbikëqyrja e zbatimit të kontratave bëhet nga Kryeshefi Ekzekutiv dhe Menaxhmenti i Ndërmarrjes.
2. Në rast se pala kontraktuese nuk i përmbush obligimet e parapara në kontratë, ajo mund të shkëputet pa përfunduar afati i kontratës.

Neni 20

Përfundimi i afatit të kontratave të qirasë

1. Pas përfundimit të afatit të Kontratës së Qirasë, prona i kthehet Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A.
2. Në rast të skadimit të kontratës, ndërmarrja nuk mbanë përgjegjësi për asetet, investimet dhe qiramarrësi obligohet që në rast të mos vazhdimit të kontratës ta kthej hapësirën në gjendjen fillestare dhe ta liroj në afat prej 7 dite.

Neni 21

Mosmarrëveshjet

Çdo mosmarrëveshje ndërmjet paleve kontraktuale do të zgjidhen në mënyrë miqësore me marrëveshje të përbashkët dhe në vullnet të mirë. Nëse një zgjidhje miqësore nuk mund të arrihet të gjitha mosmarrëveshjet do të zgjidhen përfundimisht pranë Gjykatës kompetente.

Neni 22

Dispozitat përfundimtare

Rregullorja për dhënie me qira të pronës së paluajtshme të Ndërmarrjes Publike Lokale "Stacioni i Autobusëve" SH.A., hyn në fuqi ditën e Miratimit të saj nga Bordi i Drejtorëve, dhe fillon të zbatohet nga po e njëjta ditë pas publikimit të saj.


z. Naim Hajrizi
Kryesuesi i Bordit të Drejtorëve
të NPL "Stacioni i Autobusëve" SH.A.