



Republika e Kosovës
Republika Kosovo / Republic of Kosovo
Kuvendi i Komunës Rahovec
Opština Skupština Rahovac/Municipality of Rahovec



Datë: 10/09/2026

Në mbështetje të dispozitave të Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, dispozitave të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Vendimit 01 nr. 120/26 të datës 24.03.2026 të Kuvendit të Komunës në Rahovec për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale, komisioni për zbatimin e procedurave të dhenies në shfrytëzim afatgjatë të pronës së paluajtshme të Komunës, i formuar me vendimin e Kuvendit të Komunës në Rahovec me nr. prot. 01 Nr. 87/26 i datës 26.01.2026 i ndryshuar dhe plotësuar me vendimin me nr. prot. 01 Nr. 121/26 i datës 24.03.2026, shpall këtë:

KONKURIM I HAPUR PËRMES SHPREHJES SË INTERESIT

Për dhënien në shfrytëzim afatgjatë prej 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vite të pronës së paluajtshme të komunës

I. LËNDA E DHËNIES NË SHFRYTËZIM

Komuna e Rahovecit jep në shfrytëzim afatgjatë për periudhën 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vite pronën e paluajtshme komunale, me objektin ekzistues të Hotelit Park Plaza, me qëllim të zhvillimit të aktivitetit biznesor të hotelierisë dhe gastronomisë, sipas kushteve të përcaktuara në këtë thirrje dhe në dokumentet e planifikimit hapësinor.

Parcela kadastrale	Sipas certifikatës së pronësisë P-71510057-09038-2
Sipërfaqja	2793 m ² (dymijë e shtatëqind e nëntëdhjetë e tre metra katrorë)
Objekti	Objekti ekzistues i Hotelit, në emër të Komunës së Rahovecit
Destinimi	Zhvillimi i aktivitetit biznesor të hotelierisë dhe gastronomisë

II. BAZA LIGJORE DHE PARIMET

Procedura zhvillohet në bazë të Ligjit Nr. 06/L-092 dhe Rregullores (QRK) Nr. 09/2020. Afati 99-vjeçar është afat maksimal i dhënies në shfrytëzim afatgjatë sipas ligjit. Përzgjedhja bëhet vetëm sipas kushteve dhe kriterëve të publikuara në këtë thirrje.

Procesi udhëhiqet nga parimet e transparencës, trajtimit të barabartë, konkurrencës së drejtë, objektivitetit dhe mosdiskriminimit. Asnjë kriter, dokument ose element pikëzimi që nuk është publikuar në këtë thirrje nuk mund të përdoret për renditjen e ofertave.

III. KUSHTET MINIMALE TË PJESËMARRJES – PA PIKË

Këto janë kushte të kalimit/kualifikimit. Mospërbushja e cilitdo kusht të detyrueshëm sjell diskualifikimin e ofertës dhe nuk kompensohet me pikë.

1. Kopja e dokumentit të identifikimit për personin fizik, përkatësisht dokumenti i personit të autorizuar të personit juridik;
2. Certifikata përkatëse lidhur me dënimet penale/nën hetime;
3. Certifikata e regjistrimit të biznesit për personat juridik;
4. Dëshmi për përmbushjen e obligimeve komunale dhe tatimore;
5. Dëshmi për përmbushjen e obligimeve ndaj ATK-së, për personat juridik;
6. Dëshmi e qarkullimit financiar për 3 vitet e fundit në shumën minimale 7,500,000.00 €;
7. Vlera minimale e investimit: 3,500,000.00 €;
8. Objekti ekzistues të rrënohet dhe të ndërtohet objekt i ri me destinim të njëjtë;
9. Objekti i ri të jetë në përputhje me PZHK-në dhe dokumentet tjera urbanistike;
10. Hoteli të jetë i kategorizuar me minimum 4 yje dhe të ketë parking të domosdoshëm;
11. Pajtueshmëria me kërkesat mjedisore dhe kushtet ndërtimore të përcaktuara nga organet kompetente;
12. Arkitektura të harmonizohet me sheshin qendror dhe vlerat e trashëgimisë kulturore të komunës;
13. Ndalohej ndërtimi, regjistrimi, ndarja, shitja ose shfrytëzimi i njësive si banesa, apartamente banimi, apart-hotel për shitje individuale apo pronësi etazhore për personat e tretë.
14. Përfituesi të sigurojë zyrën për turizëm për Drejtorinë për Ekonomi, Zhvillim dhe Turizëm në sipërfaqe prej 30-50m² me hyrje të veçantë- pa pagesë.
15. 3 dhoma për delegacione zyrtare për nevojat e Komunës pa pagesë, dhe
16. Përdorimin e sallës së konferencave pa pagesë për rastet e organizuara nga Komuna.

IV. KRITERET E VLERËSIMIT – 100 PIKË

Ofertat e kualifikuara vlerësohen vetëm sipas tabelës dhe metodologjisë së mëposhtme. Totali maksimal është 100 pikë.

Nr.	Kriteri i vlerësimit	Pikë
1	Vlera e investimit	25
2	Numri i vendeve të punës	15
3	Qiraja vjetore e propozuar	25
4	Plani dinamik dhe afati i realizimit	10
5	Cilësia e projektit dhe zgjidhja arkitektonike/funksionale	15
6	Përfitimi publik dhe ekonomik për Komunën e Rahovecit	10

TOTAL: 100 PIKË

V. METODOLOGJIA E SAKTË E PIKËZIMIT

1. Vlera e investimit – 25 pikë.

Ofertuesi me vlerën më të lartë të investimit të pranueshëm merr 25 pikë. Të tjerët marrin pikë sipas formulës: $\text{Pikët} = (\text{Vlera e investimit të ofertuesit} / \text{Vlera më e lartë e investimit të pranueshëm}) \times 25$. Vetëm ofertat $\geq 3,500,000.00$ € marrin pjesë në këtë vlerësim.

2. Numri i vendeve të punës – 15 pikë.

Ofertuesi që deklaron numrin më të lartë të vendeve të punës, të arsyetuara në planin e biznesit dhe të realizueshme sipas projektit, merr 15 pikë. Të tjerët: $\text{Pikët} = (\text{Numri i vendeve të punës të ofertuesit} / \text{Numri më i lartë i vendeve të punës të pranueshme}) \times 15$.

3. Qiraja vjetore – 25 pikë.

Çmimi fillestar është 2,000.00 € në vit. Ofertuesi që ofron qiranë më të lartë të pranueshme merr 25 pikë. Të tjerët: $\text{Pikët} = (\text{Qiraja vjetore e ofertuesit} / \text{Qiraja më e lartë e ofertuar}) \times 25$. Oferta nën 2,000.00 € në vit diskualifikohet.

4. Plani dinamik dhe afati i realizimit – 10 pikë.

Afati i përfundimit të investimit duhet të paraqitet në muaj, me faza dhe afate të matshme. Oferta me afatin më të shkurtër të realizueshëm dhe të pranueshëm merr 10 pikë. Të tjerat: $\text{Pikët} = (\text{Afati më i shkurtër i pranueshëm} / \text{Afati i ofertuesit}) \times 10$. Komisioni verifikon realizueshmërinë vetëm në bazë të dokumenteve të publikuara dhe planit të dorëzuar.

5. Cilësia e projektit dhe zgjidhja arkitektonike/funksionale – 15 pikë.

Vlerësohet me rubrikë të publikuar: 0–4 pikë për harmonizimin urban/arkitektonik me sheshin dhe trashëgiminë; 0–3 pikë për funksionalitetin hotelier dhe qarkullimin e brendshëm; 0–3 pikë për zgjidhjet e qëndrueshme, qasjen për persona me aftësi të kufizuara. Komisioni jep arsyetim me shkrim për secilën nën-pikë.

6. Përfitimi publik dhe ekonomik – 10 pikë.

Vlerësohet me rubrikë: 0–4 pikë për ndikimin në zhvillimin e turizmit dhe ekonomisë lokale; 0–3 pikë për shërbimet dhe kapacitetet e vëna në dispozicion të Komunës; 0–3 pikë për ndikimin e dokumentuar në furnizuesit dhe punësimin lokal. Komisioni do të arsyetoj me shkrim pikët për secilën nën-pikë.

VI. DOKUMENTET E OFERTËS

1. Formulari i aplikimit i nënshkruar;
2. Oferta financiare me qiranë vjetore të propozuar;
3. Projekt-propozimi dhe përshkrimi teknik;
4. Plani i investimit dhe struktura e kostos së investimit;
5. Plani i biznesit dhe dëshmia e kapacitetit financiar;
6. Plani i punësimit dhe numri i vendeve të punës;
7. Plani dinamik i investimit, me faza dhe afate në muaj;
8. Koncepti arkitektonik dhe zgjidhja funksionale;
9. Dokumentet e kualifikimit të përcaktuara në pikën III.

VII. PROCEDURA E VLERËSIMIT DHE RENDITJA

- Komisioni fillimisht verifikon plotësimin e kushteve minimale dhe dokumentacionit të detyrueshëm.
- Vetëm ofertat e kualifikuara kalojnë në vlerësimin me pikë.

- Çdo anëtar i Komisionit dokumenton vlerësimin dhe arsyetimin sipas kriterëve të publikuara.
- Pikët përfundimtare janë shuma e pikëve të gjashtë kriterëve dhe nuk mund të kalojnë 100.
- Fitues shpallet ofertuesi me numrin më të madh të pikëve, me kusht që oferta të plotësojë të gjitha kërkesat ligjore dhe minimale.
- Në rast të barazimit të pikëve, përparësi ka oferta me qiranë vjetore më të lartë; nëse barazimi vazhdon, përparësi ka oferta me vlerën më të lartë të investimit; nëse barazimi vazhdon, aplikohet kriteri i afatit më të shkurtër të realizimit.

VIII. KUSHTET E KONTRATËS DHE MBROJTJA E INTERESIT TË KOMUNËS

- Prona përdoret vetëm për destinimin e përcaktuar në këtë thirrje dhe në kontratë.
- Fituesi nuk mund të devijojë nga qëllimi i dhënies në shfrytëzim pa pëlqimin dhe procedurën e paraparë me ligj.
- Detyrimet e ofertës fituese, përfshirë investimin, punësimin, afatet, qiranë dhe detyrimet ndaj Komunës, përfshihen në kontratë dhe janë të verifikueshme.
- Kontrata do të përcaktojë mekanizmat e mbikëqyrjes, masat për mospërbushje, afatet për përbushje dhe pasojat juridike të shkeljes së detyrimeve.
- Kushtet ndërtimore dhe leja ndërtimore përcaktohen nga organet kompetente sipas PZHK-së dhe dokumenteve tjera urbanistike në fuqi.

IX. AFATET DHE VENDI I DORËZIMIT/HAPJES

Tërheqja e formularëve	11.09.2026 – 25.09.2026, Zyra e Prokurimit, kati I-rë, Komuna e Rahovecit.
Afati i fundit i dorëzimit të ofertave	25.09.2026, deri në ora 14:00, Zyra e Prokurimit, kati I-rë, Komuna e Rahovecit
Hapja e ofertave	28.09.2026, ora 10:30, Salla e Kuvendit të Komunës së Rahovecit
Formati	Origjinal dhe kopje, sipas kërkesave të thirrjes

X. VËREJTJE TË RËNDËSISHME

- Mungesa e dokumentit të detyrueshëm ose mosplotësimi i një kushti minimal sjell diskualifikimin, sipas kushteve të kësaj thirrjeje.
- Ofertat e paraqitura pas afatit nuk merren në shqyrtim.
- Ofertuesi ose personi i autorizuar duhet të jetë i pranishëm gjatë hapjes publike të ofertave, sipas njoftimit.
- Komisioni nuk lejohet të ndryshojë kriteret, peshën e tyre ose formulat e pikëzimit pas hapjes së ofertave.
- Çdo pikë e dhënë duhet të jetë e arsyetuar dhe e dokumentuar në procesverbal/raportin e vlerësimit.
- Procedura e ankesës zhvillohet në pajtim me Ligjin Nr. 06/L-092 dhe aktet nënligjore në fuqi.

Informata shtesë:

Nr. tel. +383 49 884 575

Email: Fidan.Hoti@rks-gov.net