REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA
KOMUNA E RAHOVECIT - OPŠTINA ORAHOVAC
Drejtoria për Administratë të përgjithshme
Odeljenje za Opštu Upravu
Nr. i prot 4018 Më 18.11.26
Br. prot. Dt.
RAHOVEC - ORAHOVAC

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

Datë: 18/11/2026

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 palujtshme 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, ri shpall këtë:

## KONKURIM I HAPUR PËRMES SHPREHJES SË INTERESIT- RI SHPALLJE

Për dhënien në shfrytëzim afatgjatë prej 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vite te 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 m² (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 kritereve 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. Mospërmbushja 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. Ndalohet 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 30-50m$^2$ 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: Pikët = (Vlera e investimit të ofertuesit / Vlera më e lartë e investimit të pranueshëm) × 25. Vetëm ofertat ≥ 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: Pikët = (Numri i vendeve të punës të ofertuesit / Numri më i lartë i vendeve të punës të pranueshme) × 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: Pikët = (Qiraja vjetore e ofertuesit / Qiraja më e lartë e ofertuar) × 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: Pikët = (Afati më i shkurtër i pranueshëm / Afati i ofertuesit) × 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 ti 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 kritereve të publikuara.
• Pikët përfundimtare janë shuma e pikëve të gjashtë kritereve 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 mospërmbushje, afatet për përmbushje 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** | 19.11.2026 – 03.12.2026, Zyra e Prokurimit, kati I-rë, Komuna e Rahovecit. |
| **Afati i fundit i dorëzimit të ofertave** | 03.12.2026, deri në ora 15:00, Zyra e Prokurimit, kati I-rë, Komuna e Rahovecit |
| **Hapja e ofertave** | 04.12.2026, ora 09:30, 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 48/552-122
Email: altin.zhuniqi@rks-gov.net