LIGJ
Nr. 37/2018

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS SË VEÇANTË PËR VLERËSIMIN, NEGOCIMIN DHE LIDHJEN E KONTRATËS, ME OBJEKT "PROJEKTIMI DHE REALIZIMI I PROJEKTIT URBAN DHE I GODINËS SË RE TË TEATRIT KOMBËTAR"

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pikat 1 e 2, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Neni 1
Objekti

Ky ligj ka për objekt përcaktimin e procedurës së veçantë për vlerësimin, negocimin dhe lidhjen e kontratës me objekt realizimin e projektit të zhvillimit të zonës së Teatrit Kombëtar, duke përfshirë projektimin, ndërtimin dhe dorëzimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar.

Neni 2
Qëllimi

Qëllimi i këtij ligji është realizimi i projektit për zhvillimin e një zone urbane në qytetin e Tiranës dhe ndërtimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar me palë private.

Neni 3
Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. "Autorizim i komisionit të vlerësimit dhe negocimit" është tagri që gëzon komisioni i vlerësimit dhe negocimit për të përfaqësuar pronarin shtet me të drejta të plota, për të vlerësuar dhe tjetërsuar pronat në pronësi të pushtetit qendror apo të vetëqeverisjes vendore për zhvillimin e këtij projekti, sipas pikës 2, të nenit 6, të këtij ligji.
2. "Autorizim i kryetarit të bashkisë" është tagri që gëzon kryetari i bashkisë apo personi i autorizuar prej tij për të përfaqësuar pronarin shtet me të drejta të plota për të nënshkruar kontratën me palën private, për zhvillimin e projektit, sipas parashikimeve të këtij ligji.
3. "Kontrata" është kontrata e shkëmbimit, që lidhet ndërmjet palës private dhe Bashkisë së Tiranës, e cila ka për objekt kalimin e ndërsjellë të pronësisë së sendeve ose të të drejtave të tjera nga pronari shtet te pala private dhe anasjelltas, sipas parashikimeve të Kodit Civil.
4. "Palë private" është çdo subjekt privat që paraqet një propozim për zhvillimin e projektit të zhvillimit të zonës së Teatrit Kombëtar, duke përfshirë projektimin, ndërtimin dhe dorëzimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar.
5. "Palë private e përzgjedhur" është pala private, propozimi i së cilës ka rezultuar në përputhje me kërkesat e këtij ligji dhe më i favorshmi në raport të interesit publik dhe është klasifikuar e para nga komisioni.
6. "Projekti" është ndërtimi i godinës së re të Teatrit Kombëtar dhe zhvillimi i zonës ndërmjet rrugëve "Abdi Toptani" dhe "Murat Toptani", sipas propozimit të paraqitur nga pala private.
7. "Godina e teatrit" përfshin ndërtimin e objektit, mobilimin e brendshëm, instalimet

teknologjike të skenave, instalimet audio/video, si edhe të çdo elementi tjetër të nevojshëm për një teatër bashkëkohor dhe modern dhe ndërtimi i objektit, aksesi dhe shërbimet për publikun, duke garantuar sipërfaqen aktuale funksionale përreth ndërtimit të ri.

8. "Prona shtetërore" është prona e paluajtshme shtet e pushtetit qendror dhe vendor, që vendoset në dispozicion për zhvillimin e këtij projekti.

9. "Komision i vlerësimit dhe negocimit", në vijim "komisioni", është grupi ndërinstitucional, i krijuar sipas nenit 5 të këtij ligji.

10. "Tjetërsim" është vendosja në dispozicion e pronës shtetërore në shkëmbim të zhvillimit të projektit.

11. "Thirrje e hapur" është ftesa e hartuar nga komisioni për palët private që janë të interesuara për të paraqitur një propozim për realizimin e projektit të zhvillimit të zonës së Teatrit Kombëtar, duke përfshirë projektimin, ndërtimin dhe dorëzimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar, sipas kushteve dhe kritereve të përcaktuara në këtë ligj.

12. "Miratim i kontratës" është miratimi me ligj, nga Kuvendi, i kontratës së paraqitur nga Këshilli i Ministrave dhe të nënshkruar nga kryetari i bashkisë apo personi i autorizuar prej tij.

Neni 4

Pronat në pronësi shtet dhe statusi i tyre

1. Në dispozicion të zhvillimit të projektit vihen pasuritë e paluajtshme në pronësi shtet, sipas parashikimeve të këtij ligji, Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme.

2. Sipërfaqja që përbën pronën e Teatrit Kombëtar do të jetë po ajo edhe pas përfundimit të ndërtimit të Teatrit të ri Kombëtar.

Neni 5

Përbërja e komisionit

1. Komisioni krijohet me vendim të Këshillit të Ministrave, kryesohet nga përfaqësuesi i caktuar nga Bashkia e Tiranës dhe në përbërje të tij ka përfaqësues të institucioneve si më poshtë:

a) Ministria e Drejtësisë;

b) Ministria e Financave dhe Ekonomisë;

c) Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë;

ç) Ministria e Kulturës;

d) Avokatura e Shtetit;

dh) Trupa teatrore.

2. Komisioni mund të thërrasë edhe përfaqësues nga institucione të tjera, si dhe ekspertë të fushës, që gjykohen të nevojshëm.

3. Trupa teatrore përfaqësohet në komision me jo më shumë se dy përfaqësues të përzgjedhur nga vetë ata.

4. Nuk mund të marrin pjesë në komision personat që kanë konflikt interesi me palën private, sipas kuptimit të ligjit për konfliktin e interesit dhe, për këtë arsye, anëtarët e komisionit nënshkruajnë deklaratën për konfliktin e interesave.

Neni 6

Kompetencat e komisionit

1. Komisioni shqyrton propozimet e paraqitura nga çdo palë e interesuar për realizimin e projektit të zhvillimit të zonës së Teatrit Kombëtar, duke përfshirë projektimin, ndërtimin dhe dorëzimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar, sipas kushteve dhe kritereve të përcaktuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.

2. Sipas nenit 4, të këtij ligji, institucionet përkatëse duhet të vendosin menjëherë në dispozicion të komisionit vlerësimin financiar të pasurive shtetërore, për të cilat ai do të negociojë me palën private, në lidhje me përfitimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar. Anëtarët e komisionit i ushtrojnë kompetencat e tyre sipas fushës së përgjegjësisë të institucioneve që përfaqësojnë.

3. Me marrjen e propozimeve, komisioni verifikon paraprakisht statusin e të gjitha pronave mbi të cilat do të zhvillohet projekti, sipas përcaktimeve të pikës 4, të nenit 3, të këtij ligji. Komisioni verifikon dhe marrëveshjet e arritura dhe të nënshkruara me pronarët privatë që posedojnë pasuritë në zonën e zhvillimit të projektit.

4. Komisioni vlerëson propozimet e paraqitura nga palët private dhe harton relacionin përmbyllës të negociatave, duke parashtruar çdo ofertë të paraqitur nga palët private dhe arsyetimin e përzgjedhjes së palës private me propozimin më të mirë.

5. Komisioni studion dhe vlerëson propozimin për zhvillimin e projektit, i cili duhet të përmbajë, minimalisht, dokumentacionin, si më poshtë vijon:

a) Analizën teknike, e cila duhet të përmbajë sfondin e projektit, konceptin e projektit, vendndodhjen, sipërfaqen e përgjithshme publike e private të zbatimit të projektit, studimet topografike dhe gjeologjike, përshkrimin konstruktiv, funksional e teknik të projektit, standardet teknike, periudhën e vlerësuar të ndërtimit të teatrit;

b) Analizën ekonomike dhe financiare, e cila duhet të përmbajë kostot e projektit;

c) Çdo dokumentacion tjetër, që do t'i shërbejë për kryerjen e negociatave;

ç) Sigurimin e ofertës me 2% të vlerës së projektit të propozuar.

6. Bashkia e Tiranës është përgjegjëse për hartimin dhe administrimin e të gjitha proces-verbaleve e dokumenteve të procedurës, si dhe të çdo dokumenti tjetër, që lidhet me procedurën e përcaktimit e të negocimit të kushteve të kontratës, përfshirë edhe procesverbalet e mbledhjeve, kur është rasti.

Neni 7

Procedura e vlerësimit, negocimit dhe lidhjes së kontratës

1. Procedura e vlerësimit dhe negocimit për lidhjen e kontratës kryhet nga komisioni i përcaktuar sipas këtij ligji.

2. Përzgjedhja e palës private, që do të marrë përsipër projektimin dhe realizimin e projektit urban dhe godinës së re të Teatrit Kombëtar, bëhet sipas procedurës konkurruese të përcaktuar në këtë ligj.

3. Kriteret kualifikuese dhe vlerësuese të procedurës konkurruese dhe dokumentacioni i kërkuar përcaktohen në vendimin e Këshillit të Ministrave, sipas pikës 1, të nenit 5, të këtij ligji.

4. Bashkia e Tiranës, në datën e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për ngritjen e komisionit, publikon në Buletinin e Njoftimeve Publike dhe në faqen e saj zyrtare njoftimin për depozitimin nga çdo palë e interesuar të propozimeve për zhvillimin e zonës urbane të teatrit.

5. Çdo palë private e interesuar mund të paraqesë projektin për zhvillimin e zonës së teatrit dhe të depozitojë dokumentacionin përkatës pranë Bashkisë së Tiranës, brenda 60 ditëve nga dita e publikimit të njoftimit.

6. Komisioni, bazuar në kriteret kualifikuese dhe vlerësuese dhe në dokumentet shoqëruese të depozituara, brenda 30 ditëve nga dita e përfundimit të afatit, sipas pikës 5 të këtij neni, miraton dhe shpall klasifikimin e palëve të interesuara.

Në rast se asnjë nga propozimet e paraqitura nga palët private nuk përmbush kriteret, komisioni vendos përfundimin e këtij procesi, si një procedurë e pasuksesshme.

7. Në rast se asnjë nga palët e interesuara nuk paraqet ankim në lidhje me klasifikimin e shpallur nga komisioni, sipas pikës 6, të këtij neni, klasifikimi i miratuar nga komisioni konsiderohet përfundimtar.

8. Çdo palë private ka të drejtë të paraqesë ankim, brenda 5 ditëve, te kryetari i Bashkisë së Tiranës, i cili e shqyrton atë brenda 5 ditëve nga marrja e ankesës. Kryetari i Bashkisë së Tiranës vendos:

a) Konfirmimin e klasifikimit të bërë nga komisioni; ose

b) Dërgimin për rivlerësim komisionit.

9. Në rastin e kthimit për rivlerësim, komisioni e kryen atë brenda 10 ditëve dhe e përcjell klasifikimin e kryer te kryetari i Bashkisë. Nëse kryetari i Bashkisë, pas vlerësimit të dytë nuk është dakord me vlerësimin e komisionit, procedura anulohet, si një procedurë e pasuksesshme.

10. Komisioni vazhdon negociatat me palën private që është renditur e para në klasifikimin e shpallur prej tij, deri në dërgimin e projektkontratës dhe relacionit përmbyllës të negociatave te kryetari i Bashkisë ose personi i autorizuar prej tij.

11. Afati për negocimin dhe hartimin e projektkontratës finale me palën private të përzgjedhur nuk duhet të jetë më shumë se 45 ditë nga data e shpalljes së klasifikimit përfundimtar.

12. Kur pala private e përzgjedhur nuk vazhdon negociatat me komisionin brenda një afati prej 5 ditësh, atëherë komisioni fton për negociata palën private të klasifikuar e dyta.

13. Komisioni mund të asistohet për marrjen e ekspertizave të specializuara nga një konsulent, i përzgjedhur sipas një procedure të veçantë, të përshpejtuar, nga ana e Bashkisë së Tiranës, që përcaktohet nga Këshilli i Ministrave, me propozimin e Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe Ministrisë së Kulturës, në vendimin e ngritjes së komisionit, sipas pikës 1, të nenit 5, të këtij ligji.

14. Në rastin e një procedure të suksesshme për negocimin dhe nënshkrimin e kontratës me palën private, komisioni vendos si kusht në kontratë edhe detyrimin e palës private të përzgjedhur për të paguar vlerën përkatëse të paguar nga Bashkia e Tiranës, në rastin e parashikuar në pikën 13 të këtij neni dhe/ose të kryerjes së ekspertizave të ndryshme, nëpërmjet ekspertëve privatë të fushave përkatëse.

15. Për nevoja të punës së komisionit, korrespondencat me institucionet bashkëvepruese realizohen nga kryetari i komisionit, bazuar në vendimmarrjet e komisionit, sipas rregullave të përcaktuara në vendimin e Këshillit të Ministrave për ngritjen e komisionit.

Neni 8

Kontrata dhe përmbajtja e saj

1. Kontrata ndërmjet pronarit shtet dhe palës private të përzgjedhur duhet të përmbajë propozimin e paraqitur nga ky i fundit, sipas këtij ligji, i cili është vlerësuar nga komisioni dhe do të jetë pjesë e pandashme e kontratës.

2. Kontrata, përveç kërkesave që burojnë nga Kodi Civil, parashikon ata terma që vlerësohen të përshtatshëm nga palët dhe duhet të përmbajë, domosdoshmërisht edhe këto elemente:

a) Përkufizime, interpretime, natyrën dhe objektin e punëve që duhet të kryhen, cilësinë e punimeve për ndërtimin e godinës së re të Teatrit Kombëtar;

b) Afatet dhe kohëzgjatjen e kontratës në lidhje me fillimin dhe përfundimin e punimeve për godinën e re të Teatrit Kombëtar;

c) Godina e re e teatrit do të jetë funksionale në ditën e dorëzimit, sipas afatit të përcaktuar, ku do të përfshihen, ndërtimi i objektit, akse si dhe shërbimet për publikun, mobilimi i brendshëm, instalimet teknologjike të skenave, instalimet audio/video, si edhe të çdo elementi tjetër të nevojshëm për një teatër bashkëkohor dhe modern;

ç) Pronësinë e aseteve, përcaktimin e sipërfaqeve përkatëse shtet, që do të vendosen në dispozicion të palës private, duke marrë pala shtet përsipër garantimin e aksesit në zonë dhe/ose servitutet e kalimit, sipas projektit (që garantojnë hapësirat funksionale të projektit, rrugët e kalimit dhe aksesin publik), lehtësitë dhe kushtet e tjera për t'u plotësuar nga shteti, si dhe zgjidhjen e

konflikteve të mundshme, në përputhje me interesin publik, përfshirë këtu dhe shpronësimet në funksion të zhvillimit të projektit, në shkëmbim të përfitimit të godinës së re të Teatrit Kombëtar dhe sipërfaqeve ndërtimore që mund të përfitojë Bashkia e Tiranës;

d) Të drejtat dhe detyrimet e institucioneve shtetërore përgjegjëse për garantimin e së drejtës së pronësisë mbi pronat shtetërore, të vendosura në dispozicion për zhvillimin e projektit deri në përfundimin e tij, duke garantuar të drejta të plota të pronësisë dhe marrjen përsipër për përballjen ndaj çdo pretendimi nga të tretët dhe pa ndikuar në ecurinë e projektit, si dhe duke marrë përsipër lirimin e aseteve nga përdoruesit dhe të sheshit të ndërtimit nga objektet publike;

dh) Të drejtat dhe detyrimet e palës private të përzgjedhur, në zhvillimin e projektit;

e) Paraqitjen e një pasqyre financiare, që pasqyron garancinë financiare të palës private të përzgjedhur dhe/ose çdo dokument tjetër provues nga pala financuese, nëse ka, për garantimin e zhvillimit të projektit;

ë) Sigurimin e kontratës për ndërtimin e Teatrit të ri Kombëtar, të depozituar në një bankë të nivelit të dytë nga ana e palës private ose nga një kompani sigurimi, që operon në Shqipëri, përpara përmbylljes së negociatave dhe pasqyrimin e kësaj të dhëne në relacionin përmbyllës;

f) dispozitat përfundimtare, lidhur me sanksionet kundrejt palëve, në rast të mospërmbushjes së detyrimeve të marra përsipër në kontratë dhe të përcaktimeve të këtij ligji;

g) Standardet artistike, që duhet të ketë teatri;

gj) Të drejtat e institucioneve përgjegjëse, pjesë e komisionit, për të ndjekur, mbikëqyrur dhe monitoruar procesin e ndërtimit të godinës së re të Teatrit Kombëtar dhe cilësinë e shërbimeve që duhen përmbushur nga pala private e përzgjedhur;

h) Parimet tregtare, financiare dhe ligjore;

i) Çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe detyrimeve të palës private të përzgjedhur, sipas kontratës;

j) Përkufizimin dhe pasojën e forcës madhore, ndryshimin në ligj dhe ndryshimet e tjera, duke përfshirë çdo të drejtë të palëve për të kërkuar kompensimin ose rishikimin e kontratës;

k) Kushtet dhe procedurat për ndryshimin dhe/ose përfundimin e kontratës, të drejtat dhe detyrimet e palëve, me kalimin e afatit apo përfundimin e kontratës;

l) Ligjin e zbatueshëm dhe mekanizmat për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, që mund të lindin ndërmjet institucionit përgjegjës dhe palës private të përzgjedhur;

ll) Kushtin që, mbi tokë, godina e re e Teatrit Kombëtar, është një godinë më vete, pa asnjë ndërtim tjetër, përveç pjesëve ndihmëse të saj dhe se i gjithë investimi do të përballohet nga pala private e përzgjedhur, sipas parimit me "çelësa në dorë";

m) Procedurat për dorëzimin nga ana e palës private të përzgjedhur dhe të marrjes në dorëzim nga institucioni përgjegjës i godinës së re të Teatrit Kombëtar;

n) Kushtin që pala private e përzgjedhur të fillojë, fillimisht apo paralelisht, godinën e Teatrit Kombëtar gjatë zhvillimit të projektit në zonën urbane;

nj) Procedurat për dorëzimin nga ana e palës private të përzgjedhur dhe të marrjes në dorëzim nga Bashkia e Tiranës të sipërfaqeve takuese ndërtimore;

o) Çdo dispozitë tjetër, bazuar në legjislacionin në fuqi për lidhjen e kontratave;

p) Hyrjen në fuqi të kontratës, pas miratimit nga Kuvendi i Republikës së Shqipërisë.

Neni 9

Nënshkrimi i kontratës

1. Nënshkrimi i kontratës nga kryetari i Bashkisë së Tiranës ose personi i autorizuar prej tij bëhet brenda afatit kohor prej 10 ditësh, nga data e marrjes së projektkontratës dhe relacionit përmbyllës të negociatave.

2. Kryetari i Bashkisë së Tiranës mund t'i kërkojë komisionit të kontratës rishikimin e projektkontratës. Komisioni duhet të rinegociojë dhe t'ia paraqesë për nënshkrim kontratën kryetarit të bashkisë, të shoqëruar me relacionin përmbyllës të negociatave, brenda afatit kohor prej 30 ditësh, duke filluar nga data e kthimit.

Neni 10

Miratimi i kontratës

1. Pas nënshkrimit të kontratës nga kryetari i Bashkisë së Tiranës ose personi i autorizuar prej tij, kontrata, së bashku me relacionin përmbyllës të negociatave, u dërgohet Ministrisë së Kulturës dhe Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë për ndjekjen e procedurave ligjore për miratimin e kontratës nga Kuvendi i Republikës së Shqipërisë.

2. Data e hyrjes në fuqi të kontratës do të jetë data e hyrjes në fuqi të ligjit, pas miratimit nga Kuvendi i Republikës së Shqipërisë.

Neni 11

Nxjerrja e akteve nënligjore

Ngarkohet Këshilli i Ministrave për nxjerrjen e akteve nënligjore në mbështetje të nenit 5, pika 1, të këtij ligji, jo më vonë se 30 ditë nga hyrja në fuqi e tij.

Neni 12

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYETARI
Gramoz Ruçi

Miratuar në datën 20.9.2018