



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

## BASHKIA KORÇË

DREJTORIA E PËRGJITHSHME JURIDIKE DHE E MENAXHIMIT TË BURIMEVE  
NJERËZORE

## RELACION

## PËR

“NDRYSHIMIN E VKB NR. 42 DATË 27.05.2021 “PËR MIRATIMIN E MARRËVESHJES TË NËNSHKRUAR MIDIS BASHKISË KORÇË DHE ZHVILLUESIT PRIVAT, SUBJEKTIT SHOQËRIA BIGTAM SHPK PËR DHËNIEN E TRUALLIT PËR NDËRTIM, SIPAS PROCEDURËS TË PËRCAKTUAR NË VKB NR. 33 DATË 25.03.2021 “PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS PËR NEGOCIMIN ME ZHVILLUESIT PRIVATË QË SHPREHIN INTERES TË BASHKËPUNOJNË ME BASHKINË KORÇË, NËPËRMJET MARRËVESHJES PËR PRONAT NË PRONËSI TË SAJ”, NDRYSHUAR ME VKB NR 31 DATË 29.02.2024.

Në zbatim të VKB Korçë Nr. 33 dt 25.03.2021 “Për përcaktimin e procedurës për negocimin me zhvilluesit privatë që shprehin interes të bashkëpunojnë me Bashkinë Korçë, nëpërmjet marrëveshjes për pronat në pronësi të saj”, miratuar nga Prefekti i Qarkut Korçë me shkresën nr. 331/1 Prot dt 31.03.2021, Shoqëria BIGTAM shpk në dt.05.05.2021 ka paraqitur kërkesën për shprehje interesi, me qëllim zhvillimin e pronave të Bashkisë Korçë në nënnjësinë 3 PDV1 KOUB 370.

Subjekti Bigtam SHPK ka zhvilluar projektin mbi pronën e tij, të subjektit privat Amalia Bendo + bashkëpronarët, (me të cilët ka lidhur dhe kontratën e sipërmarrjes) dhe mbi pronat e Bashkisë Korçë, identifikuar si pasuritë me Nr. 4/1237, truall me sip. 644 m2, ZK 8561, Nr. 4/1235, truall me sip. 110 m2, ZK 8561, Nr. 4/1236, truall me sip. 12 m2, ZK 8561, bazuar në marrëveshjen miratua me VKB nr. 42 dt 27.05.2021 dhe përpiluar para noterit me nr. 3077 Rep nr. 1992 Kol. dt. 15.06.2021 ndryshuar me VKB Nr. 31 datë 29.02.2024 konkretizuar me marrëveshjen Nr. 2082 rep nr. 1510 kol dt 02.05.2024 ku është hequr pasuria nr. 4/1238 truall me sip. 408 m2, zk 8561, nga marrëveshja, pasi kjo pasuri nuk është përfshirë në projekt, ndaj dhe kjo pasuri nuk përfshihet në sipërfaqen ndërtimore 30% që subjekti detyrohet të kalojë në pronësi të Bashkisë Korçë.

Sipas marrëveshjeve subjekti detyrohet të japë 30 % të sipërfaqes ndërtimore, e ndarë kjo në mënyrë të barabartë në secilin kat.

Subjekti Bigtam shpk ka paraqitur në Bashkinë Korçë kërkesë për dorëzimin e sipërfaqeve ndërtimore prej 30 % të ndërtimit, të përfutur nga shfrytëzimi i pasurive pronë e Bashkisë Korçë, por propozon që këtë sipërfaqe, një pjesë që përkon me 73.6 % ta japë në objektin që është ndërtuar për këtë qëllim sipas lejës nr. 8979/21 dt. 16.11.2021 dhe është objekt i marrëveshjes me Bashkinë

Korçë dhe pjesën tjetër prej 26.1% në një objekt tjetër me nr pasurie 4/1260 me vendodhje të njëjtë. Subjekti propozon këtë mënyrë shlyerje detyrimi marrë shkas nga vendodhja e njëjtë e pronave dhe mënyra e realizimit të tyre, pasi sipas marrëveshjes aktuale pjesa takuese e Bashkisë Korçë do të ishte e parealizuar me sipërfaqe më të vogla dhe nuk do të përmbushte në këtë rast qëllimin dhe funksionin e saj publik.

Mbi këtë kërkim të subjektit nga ana e Drejtorisë së Përgjithshme të Planifikimit të Territorit dhe Menaxhimit të Kontratave të Infrastrukturës është përgatitur relacioni për vlerësim si më poshtë:

Bashkia Korçë është pronare e pasurive:

- Nr. 4/1237, truall me sipërfaqe 644 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561.
- Nr. 4/1236, truall me sipërfaqe 12 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561.
- Nr. 4/1235, truall me sipërfaqe 110 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561

dhe i vendosi në dispozicion të sipërmarrësit, shoqërisë BIG TAM shpk truallin në pronësi të saj, i cili do të përdoret nga shoqëria BIG TAM shpk për ndërtimin e një godine banimi dhe shërbimesh. Me realizimin e projektit, Bashkia Korçë do të heqë dorë përfundimisht nga pronësia mbi këtë truall dhe në këmbim të saj do të marrë në pronësi 30% të sipërfaqes totale ndërtimore, e cila do të ndahet me marrëveshje midis palëve në mënyrë propocionale për secilin kat, të projektit të realizuar.”.

Komisioni pasi shqyrtoi dokumentacionin përkatës, vlerësoi dhe llogariti si më poshtë vijon, sipërfaqen takuese ndërtimore që do të përftohet nga Bashkia Korçë, 30% e sipërfaqes totale ndërtimore për pjesën takuese (truall) që Bashkia Korçë vendosi në dispozicion të zhvilluesit privat.

$$S_{\text{totale ndërtimore}} = S_{\text{Pronave të Bashkisë}} *$$

$$S_{\text{totale ndërtimore}} * 30\%$$

- Nr. 4/1237, truall me sipërfaqe 644 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561.
- Nr. 4/1236, truall me sipërfaqe 12 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561.
- Nr. 4/1235, truall me sipërfaqe 110 m<sup>2</sup>, Z.K. 8561.

---

$$S_{\text{Pronave të Bashkisë}} = 766 \text{ m}^2$$

$$S_{\text{totale ndërtimore}} = 2298 \text{ m}^2$$

$$S_{\text{totale ndërtimore}} * 30\%$$

$$\underline{2\,298 \text{ m}^2 * 30 \% = 689.4 \text{ m}^2}$$

**Konkluzion:**

Sipërfaqja takuese ndërtimore që do të përftohet nga Bashkia Korçë, prej 30% e sipërfaqes totale ndërtimore për pjesën takuese (truall) që Bashkia Korçë vendosi në dispozicion të zhvilluesit privat është 689.4 m<sup>2</sup>.

Sipërfaqja totale ndërtimore, e cila do të ndahet me marrëveshje midis palëve në mënyrë propocionale për secilin kat, të projektit të realizuar është:

| Emërtimi | Sipërfaqe | 30% (m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------|-----------------------|
| Bodrumi  | 3249      | 76.6                  |
| Kati 1   | 1800.12   | 76.6                  |
| Kati 2   | 1740.72   | 76.6                  |
| Kati 3   | 1740.72   | 76.6                  |
| Kati 4   | 1740.72   | 76.6                  |
| Kati 5   | 1740.72   | 76.6                  |
| Kati 6   | 1740.72   | 76.6                  |
| Kati 7   | 1696.11   | 76.6                  |
| Kati 8   | 1696.11   | 76.6                  |
| Totali   |           | 689.4                 |

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Bodrum | 76.6 m <sup>2</sup>  |
| Njësi  | 76.6 m <sup>2</sup>  |
| Banim  | 536.2 m <sup>2</sup> |

Shoqëria Big Tam sh.p.k. në kuadër të shlyerjes së detyrimit i cili vjen nga kjo marrëveshje dy palëshe, ka dorëzuar pranë Bashkisë Korçë dokumentacionin e mëposhtëm:

1. Çertifikatë pronësie për pasurinë 4/1260+1-N5 e ndodhur në zonën kadastrale me nr.8561 vol. 060 faqe 239 e llojit "Njësi" me sipërfaqe totale 42.5 m<sup>2</sup> në pronësi të shoqërisë Bigtam + Hartë Treguese + Kartelë të pasurisë së paluajtshme.
2. Çertifikatë pronësie për pasurinë 4/1260+1-N6 e ndodhur në zonën kadastrale me nr.8561 vol. 060 faqe 240 e llojit "Njësi" me sipërfaqe totale 53.4 m<sup>2</sup> në pronësi të shoqërisë Bigtam + Hartë Treguese + Kartelë të pasurisë së paluajtshme.
3. Çertifikatë pronësie për pasurinë 4/1260-G9 e ndodhur në zonën kadastrale me nr.8561 vol. 058 faqe 144 e llojit "Garazh" me sipërfaqe totale 29.9 m<sup>2</sup> në pronësi të shoqërisë Bigtam.
4. Çertifikatë pronësie për pasurinë 4/1260-G10 e ndodhur në zonën kadastrale me nr.8561 vol. 058 faqe 145 e llojit "Garazh" me sipërfaqe totale 26.8 m<sup>2</sup> në pronësi të shoqërisë Bigtam.
5. Paraqitje – Grafike e Apartamentit C-3 e katit të parë, me sipërfaqe totale 122.95 m<sup>2</sup> pasuri e paregjistruar në ASHK.

6. Paraqitje – Grafike e Apartamentit C-4 e katit të parë, me sipërfaqe totale 114.79 m<sup>2</sup> pasuri e paregjistruar në ASHK.
7. Paraqitje – Grafike e Apartamentit C-30 e katit të shtatë, me sipërfaqe totale 154.96 m<sup>2</sup> pasuri e paregjistruar në ASHK.
8. Paraqitje – Grafike e Apartamentit D-27 e katit të shtatë, me sipërfaqe totale 114.67 m<sup>2</sup> pasuri e paregjistruar në ASHK.

Dy garazhet dhe dy njësitë ndodhen në pasuria me nr. 4/1260 e regjistruar si pasuri ku janë bërë edhe ndarjet e brendshme të objektit dhe ndodhet në të njëjtin bllok banimi me objektin e marrë me lejen 8979/21, datë 16.11/2021 me emërtimin “Godinë Banimi dhe Shërbimi 1,4,.6 dhe 8 kat, me 1 kat parkim nëntokë”.



Duke analizuar sipërfaqet e pasurive (Njësi/ Garazh/ Apartament) që subjekti ka dorëzuar dhe sipërfaqeve që i detyrohet Bashkisë Korçë janë të paraqitura tek tabela e mëposhtme:

|                          |        |                     |        |                     |        |
|--------------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| DETYRIMI SIPAS KONTRATËS | 536.2  |                     | 76.6   |                     | 76.6   |
|                          | Banim  |                     | Njësi  |                     | Bodrum |
| C.3                      | 122.95 | 4/1260+1-N5         | 42.5   | G.9                 | 29.9   |
| C.4                      | 114.79 | 4/1260+1-N6         | 53.4   | G.10                | 26.8   |
| C.30                     | 154.96 | Sip e<br>përbashkët | 7.57   | Sip e<br>përbashkët | 5.32   |
| D.27                     | 114.67 | Sip e<br>përbashkët | 9.51   | Sip e<br>përbashkët | 4.77   |
|                          |        |                     |        |                     |        |
|                          |        |                     |        |                     |        |
| Totali                   | 507.37 |                     | 112.98 |                     | 66.79  |
|                          |        |                     |        |                     |        |
| DIFERENCA                | -28.83 | ←                   | 36.38  | →                   | -9.81  |

1. Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Banim.

$$536.2 \text{ m}^2 - (122.95 \text{ m}^2 + 114.79 \text{ m}^2 + 154.96 \text{ m}^2 + 114.67 \text{ m}^2) = -28.83 \text{ m}^2$$

Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Banim që i detyrohet Bashkisë Korçë – Sipërfaqen me funksion Banim që ka paraqitur subjekti jep një diferencë prej – 28.83 m<sup>2</sup>.

Mqs tek pasuria e llojit “Njësi” subjekti ka paraqitur dy njësi me sipërfaqe totale 112.98 m<sup>2</sup> sipërfaqe shtesë mqs është pjesë e pandarë e pasurisë do të përdoret për të shlyer sipërfaqen diferencë që subjekti i detyrohet Bashkisë për pasurinë e llojit Banim”.

$$36.38 \text{ m}^2 - 28.83 \text{ m}^2 = 7.55 \text{ m}^2$$

2. Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Njësi.

$$76.6 \text{ m}^2 - (42.5 \text{ m}^2 + 7.57 \text{ m}^2 + 53.4 \text{ m}^2 + 9.51 \text{ m}^2) = +36.38 \text{ m}^2$$

Sipërfaqja e ndërtimit me funksion njësi që i detyrohet Bashkisë Korçë – Sipërfaqen me funksion njësi që ka paraqitur subjekti jep një diferencë prej + 36.38 m<sup>2</sup>.

Kjo sipërfaqe shtesë mqs është pjesë e pandarë e pasurisë do të përdoret për të shlyer sipërfaqen diferencë që subjekti i detyrohet Bashkisë për pasurinë e llojit “Banim “ dhe “Bodrum/ Garazh”.

3. Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Bodrum/Garazh.

$$76.6 \text{ m}^2 - (29.9 \text{ m}^2 + 5.32 \text{ m}^2 + 4.77 \text{ m}^2 + 26.8 \text{ m}^2) = -9.91 \text{ m}^2$$

Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Bodrum/Garazh që i detyrohet Bashkisë Korçë – Sipërfaqen me funksion Bodrum/Garazh që ka paraqitur subjekti jep një diferencë prej – 9.81 m<sup>2</sup>.

Mqs tek pasuria e llojit "Njësi" subjekti ka paraqitur dy njësi me sipërfaqe totale 112.98 m<sup>2</sup> sipërfaqe shtesë mqs është pjesë e pandarë e pasurisë do të përdoret për të shlyer sipërfaqen diferencë që subjekti i detyrohet Bashkisë për pasurinë e llojit " Bodrum/ Garazh".

$$7.55 \text{ m}^2 - 9.81 \text{ m}^2 = - 2.26 \text{ m}^2$$

Sipërfaqja e ndërtimit me funksion Bodrum/Garazh që i detyrohet Bashkisë Korçë – Sipërfaqen me funksion Bodrum/Garazh që ka paraqitur subjekti jep një diferencë prej – 2.26 m<sup>2</sup> që i mbetet pa shlyer dhe subjekti do ta shlyej në vlerë leku.

### Konkluzione

Duke analizuar sipërfaqet e pasurive ( Njësi/ Garazh/ Apartament ) që subjekti ka dorëzuar dhe sipërfaqeve që i detyrohet Bashkisë Korçë, subjekti nuk e shlyen totalisht sipërfaqen ndërtimore por i mbetet edhe një sipërfaqe të cilën do t'a shlyej në vlerë leku :

Duke u bazuar tek VKB pika IV. Komisioni i negocimit dhe përmbajtja e marrëveshjes Nr,12 pika d.) (Sipërfaqen takuese ndërtimore që do të përfshihet nga Bashkia Korçë, e cila në çdo rast duhet t'i referohet përqindjes më të lartë të kontratave të lidhura në zonën përreth, por në çdo rast kjo përqindje nuk mund të jetë më pak se 30% e sipërfaqes ndërtimore për pjesën takuese që Bashkia Korçë ka vendosur në dispozicion të zhvilluesit privat." Është bërë dhe vlerësimi në vlerë leku.

Çmimi lekë/m<sup>2</sup> duke është marrë nga kontrata të ngjashme që vet subjekti ka kryer në objekt.

Kontrata 1. Nr. Repertori: 511 nr. Koleksioni: 383 Apartamentit 4/1260+2-26 ZK, 8561, Sip.(58.81m<sup>2</sup>+10.5m<sup>2</sup>), vlera e shitjes: 35, 000 Euro (çmimi për m<sup>2</sup> = 504.98 euro/m<sup>2</sup> ose 49 503 lekë/m<sup>2</sup>).

Kontrata 2. Nr. Repertori:5245 nr. Koleksioni: 3591 Apartamentit 4/1260+2-6 ZK, 8561, Sip.(58.97m<sup>2</sup>+10.5m<sup>2</sup>), vlera e shitjes: 35, 596.77 Euro (çmimi për m<sup>2</sup> = 512.40 euro/m<sup>2</sup> ose 50 231 lekë/m<sup>2</sup>).

Kontrata 3. Nr. Repertori: 4696 nr. Koleksioni:3161 Apartamentit 4/1260+2-11 ZK, 8561, Sip.(58.97m<sup>2</sup>+10.5m<sup>2</sup>), vlera e shitjes: 36, 500 Euro (çmimi për m<sup>2</sup> = 525.41 euro/m<sup>2</sup> ose 51 506 lekë/m<sup>2</sup>).

Konvertimi është bërë me kursin zyrtar të këmbimit të Bankës së Shqipërisë të datës 17.06.2025.

### KURSI ZYRTAR I KËMBIMIT

- Udhëzim 66/2006 "Mbi mënyrën e llogaritjes së fiksit të kursit të këmbimit të Lekut në Bankën e Shqipërisë"

Përditesimi i fundit: 17.06.2025 12:03:14

| Monedha Kryesore |     |       | Lekë për njësi të monedhës së huaj |
|------------------|-----|-------|------------------------------------|
| Euro             | EUR | 98.03 | +0.04                              |

Mesatarja e të treja kontratave është 50 413 lekë/m<sup>2</sup>

$2.26 \text{ m}^2 * 50\,413 \text{ lekë/m}^2 = 113\,933 \text{ lekë.}$

Subjekti, i detyrohet Bashkisë Korçë për diferencën e mbetur pashlyer me sipërfaqe ndërtimore shumë 113 933 lekë.

Dokumentacioni i subjektit dhe raporti i vlerësimi i janë përcjellë Komisionit të Negociomit për vlerësim të situates, i cili në përputhje me VKB 33 dt 25.03.2021 hartoi marrëveshjen e ndryshuar të cilën propozojmë për miratim në Këshillin Bashkiak.

Në këto kushte, bazuar në nenin 8/2, neni 9 pika 1, nënpika 1.1 shkronja a, b, nënpika 1.2/c, nenit 23/14, 24/2, nenit 54 gërma k, 64 të ligjit 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore” i ndryshuar, Kodi Civil, Ligji 8743 dt. 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit” i ndryshuar, Ligjit 8744 dt. 22.02.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, Ligjit 107/2014 “Për planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” të ndryshuar, VKM 408 dt. 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores të zhvillimit të territorit” të ndryshuar, Ligjit 22/2018 “Për Strehimin Social”, VKB Nr. 33 dt 25.03.2021, i propozojmë Këshillit të Bashkisë Korçë, të miratojë ndryshimin e marrëveshjes miratuar me VKB nr. 42 dt. 27.05.2021 dhe përpiluar para noterit, me nr. 3077 Rep nr. 1992 Kol. dt 15.06.2021 ndryshuar me VKB Nr. 31 datë 29.02.2024 konkretizuar me marrëveshjen Nr. 2082 rep nr. 1510 kol dt 02.05.2024.

Drejtores e Përgjithshme

Anxhela Qeramixhi (Dishnica)

Drejtor i DPPTMKI

Ndriçim Hoxha

KRYETARI  
Sotiraq FILO