

I nderuar Minster z.Krasniqi,

Po ju shkruajmë lidhur me marrëveshjen e cila është lidhur më datë 04.05.2022 mes Komunës së Prishtinës dhe “Sunny Hill” SH.P.K, me numër të protokollit 14-024/07-98798/22, të datës 06.05.2022.

Më datë 13.05.2022, është krijuar një grup, pjesëmarrës të cilët janë organizata të shoqërisë civile si dhe akterë tjerë për të diskutuar marrëveshjen e nënshkruar mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K., objekt i marrëveshjes i cili është dhënia në shfrytëzim të parcelës P-71914024-00670-6, në Bërnicë të Poshtme, pronë e Komunës së Prishtinës, me sipërfaqe 17 (shtatëmbëdhjetë) Hektarë për “The Sunny Hill” SH.P.K.

Lidhur me objektin e marrëveshjes si dhe procedurën e deri tek arritja e kësaj marrëveshje kemi shfaqur dhe do të shfaqim shqetësimet tona si në vijim.

#### Baza Faktike

1. Më datë 04.05.2022, Komuna e Prishtinës ka lidhur marrëveshje më “Sunny Hill” SH.P.K., me numër të protokollit 14-024/07-98798/22 (më tutje Marrëveshja), të datës 06.05.2022.
2. Për këtë marrëveshje kemi dëgjuar vetëm përmes mediave më datë 11.05.2022.
3. Në faqen zyrtare të Komunës së Prishtinës nuk ka as një informacion të Publikuar lidhur me këtë marrëveshje, Planit të Biznesit apo Procesverbaleve. Po ashtu, nuk është prezente lista e pronave të cilat janë në pronësi të Komunës së Prishtinës.
4. Më datë 20.05.2022 kemi mbajtur një takim më banorët e lagjes së Bërnicës, ku si konkludim pas bisedimeve me banorët është dalur se: 1. Banorët asnjëherë nuk janë kontaktuar nga Komuna e Prishtinës; 2. Nuk janë në dijeni për këtë marrëveshje;
5. Më datë 15.05.2022 kemi dërguar kërkesë për qasje në dokumente zyrtare tek Komuna e Prishtinës, ku është kërkuar qasja në Marrëveshjen e Lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K., Planin të Biznesit dhe Procesverbalet Zyrtare.
6. Më datë 20.05.2022 kemi pranuar Marrëveshjen e lidhur, një pyetësorë të krijuar dhe ekzekutuar nga “The Sunny Hill” SH.P.K. që shërben si plan i biznesit, dhe një procesverbal zyrtar i cili është përmbledhje e gjithë procesverbale të mbajtura më datë 21.03.2002, 06.04.2022 dhe 04.05.2022.
7. Më datë 17.05.2022 kemi kërkuar dokumentacion nga Drejtoria e Kadastrit dhe Drejtoria e Pronës, të cilat shpjegojnë bazën të cilën është dhënë prona për “The Sunny Hill” SH.P.K. Përgjigje për këtë kërkesë nuk është dhënë.
8. Marrëveshja bazohet në pikat e dakorduara në takimet e mbajtura më 21.03.2002, 06.04.2022 si dhe 04.05.2022 në zyrën e kryetarit të Komunës së Prishtinës, të cilat janë pjesë të procesverbalit zyrtar të takimit final të datës 04.05.2022, si dhe në bazën e Ligjit nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme Komunale.
9. Neni 3, paragrafi 3.1., lidhur me Të drejtat dhe obligimet e marrësit në shfrytëzim thuhet, *“Obligohet Marrësi në Shfrytëzim që në tërësi t’i përmbahet të gjitha kushteve të dorëzuara në ofertë, Biznes Planit të prezantuar,*

*si dhe pronën komunale ta shfrytëzojnë si nikoqir i mirë duke e ruajtur dhe rritur vlerën e pronës komunale dhe t'i përdorë të gjitha masat përkatëse për rritjen e kësaj vlere.”*

10. Paragrafi 3.4, saktësisht nën paragrafët 3.4.3., thuhet “Këto organizime tjera nga Komuna e Prishtinës nuk mund të jenë evente për të cilat paguhet hyrje (bileta) dhe të asnjë qëllimi tjetër të përfitimit financiar si dhe nuk mund të jenë festivale që i bëjnë konkurrencë festivalit “Sunny Hill”, nën paragrafi 3.4.5. thuhet “Eventet që lejohen të organizohen nga Komuna e Prishtinës janë evente të muzikës klasike, xhaz muzikës, Filarmonisë së Kosovës si dhe nikoqir të Orkestrave Filharmonike nga mbarë bota” si dhe nën paragrafi 3.4.6., ku thuhet “30% të profitit nga të hyrat e aktiviteteve të organizuara nga Komuna e Prishtinës do të takojnë Komunës së Prishtinës”
11. Po ashtu, paragrafi 3.7, thotë “Marrësi në shfrytëzim duhet t'i përmbahet të gjitha normave ligjore që garantojnë çështjet mjedisore”
12. Ndërsa paragrafi 3.9 shprehë “Marrësi në shfrytëzim nuk ka të drejtë që të ndërtoj objekte jashtë planit të miratuar të biznesit dhe nuk ka të drejtë që të ndryshojë qëllimin e destinimit të pronës në shfrytëzim”
13. Përfundimisht tek dispozitat kalimtare thuhet “Nëse e njëjta marrëveshje merr aprovimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës e njëjta do të procedohet për vlerësim të ligjshmërisë në Ministrinë e Administrimit të Pushtetit Lokal”.

#### Baza ligjore

1. Marrëveshja e cila është iniciuar të lidhet në mes të Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” Sh.P.K. është e bazuar në Ligjin Nr. 06/L-092 Për Dhënie Në Shfrytëzim Dhe Këmbimin E Pronës Së Paluajtshme Të Komunës, më saktësisht metoda e përdorur, i referohet nenit 8, lidhur me procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, paragrafi 1, nën paragrafit 1.3 “Negotiatave të kryetarit të komunës”.
2. Marrëveshjen me numër të protokollit 14-024/07-98798/22, të Lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K., nuk është e publikuar në faqen zyrtare të Komunës së Prishtinës, ndonëse bazuar në Udhëzimin Administrativ (MAPL) Nr. 03/2020 për Transparencë në Komuna, qëllimi i të cilit është fuqizimi i transparencës së organeve të komunës, Neni 2, lidhur me fushëveprimin e këtij udhëzimi shprehë:

*“Ky udhëzim administrativ zbatohet dhe obligon organet e komunës që vendimet, aktivitetet dhe dokumentet, të bëhen transparente dhe të qasshme për publikun, sipas afateve të caktuara ligjore me përjashtim të dokumenteve konfidenciale si dhe zbatimi i mekanizmave për përfshirjen e qytetarëve në proceset vendimmarrëse.”*

3. Më saktësisht, Neni 5, lidhur me transparencën e vendimeve të organeve të komunës, nën paragrafi 1,2 dhe 4 thuhet:

*“1. Publikimi në faqen zyrtare të komunës së akteve normative të komunës me karakter të përgjithshëm është i obligueshëm.”*

*“2. Të gjitha vendimet e kryetarit të komunës që ndikojnë drejtpërdrejt në interesat e qytetarëve hyjnë në fuqi, pas nënshkrimit dhe publikohen në faqen zyrtare të komunës.”*

...

*“4.me qëllim që qytetarët të jenë të informuar për vendimmarrjen e organeve komunale, komuna duhet t’i shfrytëzojë mundësitë e informimit që qytetarët t’i njoftojë për përmbajtjen e çdo akti të miratuar që është në interes të përgjithshëm.”*

4. Pra, siç ceket edhe më lartë lidhur me vendimin e marrë nga Komuna e Prishtinës nuk gjendet asnjë e dhënë në faqen zyrtare.
5. Po ashtu, bazuar në Udhëzimin Administrativ (MAPL) Nr. 03/2020 për Transparencë në Komuna, Neni 10, nën paragrafi 1, parasheh “Çdo vitë komuna mban së paku dy takime publike me qytetarët për çështje të interesit të përgjithshëm”, e ku në asnjërin prej këtyre takimeve nuk mund të evidentohet që banorët kanë qenë në dijeni për vendimin e Komunës së Prishtinës lidhur me dhënien në shfrytëzim të parcelës e cila është në pronësi të Komunës për “The Sunny Hill” Sh.P.K.
6. Poashtu, Neni 11, lidhur me takimet tjera konsultative, nën paragrafi 1, shprehë “Përveç dy takimeve publike, komuna mban edhe takime tjera konsultative në kuadër të lagjeve, vendbanimeve dhe lokacioneve tjera për çështje lidhur me buxhetin e komunës, projektet, e komunës, zhvillimin ekonomik, lokal, përdorimin e pronës së komunës, planifikimin hapësinor, investimet, të hyrat e komunës si dhe çështjet të tjera në interes të përgjithshëm.” Bazuar në këtë nen, është konfirmuar që Komuna e Prishtinës nuk është konsultuar me banorët e fshatit Bërnice, vendi dhe ku gjendet parcela, ndonëse banorët e këtij fshati do afektohen më së shumti nga aktivitetet e pritura në këtë parcelë. Gjë që edhe njëherë e dëshmonë mungesën e transparencës dhe llogaridhënies nga Komuna e Prishtinës gjatë lidhjes së kësaj marrëveshje me “The Sunny Hill” SH.P.K.
7. Neni 12, i Udhëzimit Administrativ (MAPL) Nr. 03/2020 për Transparencë në Komuna, lidhur me format e përfshirjes së qytetarëve në vendimmarrje, nën paragrafi 1, pika 1.1 deri 1.5, numëron mekanizmat të cilat duhet t’i shfrytëzojë Komuna e Prishtinës për marrjen e vendimeve transparente të cilat janë “ 1.1 Planifikimi; 1.2 Diskutimi; 1.3 Marrja e Vendimit; 1.4 Implementimi; 1.5 Monitorimi”. Pas takimit me banorët e fshatit Bërnice, vendi dhe ku gjendet parcela, është konstatuar që as një pikë prej të lartcekurave nuk është përmbajtur.
8. Bazuar në Udhëzimin Administrativ (MAPL) Nr. 03/2020 për Transparencë në Komuna, neni 13, lidhur me konsultimin e publikut para miratimeve të akteve, nën paragrafi 1, parasheh “Aktet e komunës, të cilat janë në interes për qytetarët i nënshtrohen diskutimit publik para miratimit, duke përfshirë këtu edhe organizimin e debateve në vende rurale”. Ndërsa është konstatuar që një debat në vende rurale nuk ka ndodhur. Pra, në fshatin Bërnice, ku dhe planifikohet shfrytëzimi i parcelës nuk ka pasur një debat të tillë, dhe po ashtu banorët e fshatit janë të painformuara lidhur me vendimin e marrë.
9. Neni 16, i Udhëzimit Administrativ (MAPL) Nr. 03/2020 për Transparencë në Komuna, lidhur me respektimin e gjuhëve të huaja, nën paragrafi 1, thotë “Komunat gjatë publikimit të akteve normative, vendimeve, dokumenteve, dhe informatave, obligohen të respektojnë Ligjin për përdorimin e gjuhëve zyrtare si dhe rregulloret dhe aktet e brendshme që rregullojnë përdorimin e gjuhëve zyrtare në nivel lokal”. Pra, përpos që nuk ka publikim të vendimit, edhe në kërkesën tonë për qasje në dokumente zyrtare e datës 15.05.2020, kontrata e cila na është dërguar ka qenë e përpiluar vetëm në gjuhën shqipe. Kjo formë nuk përkon me nenin e lartëcekur, meqë shumica e banorëve të fshatit Bërnice, kanë përkatësi Serbe, dhe rrjedhimisht ka barriera gjuhësore.
10. Bazuar në Ligji Nr. 03/L-040 Për Vetëqeverisjen Lokale (më tutje Ligji për Vetëqeverisje Lokale), neni 4, lidhur me dispozitat e përgjithshme thuhet “ Të gjitha organet e komunës kujdesen që qytetarët e komunës t’i gëzojnë të gjitha të drejtat dhe liritë pa dallim race, etnie, ngjyre, gjinie, gjube, religjioni, mendimi politik apo mendimi tjetër, prejardhje kombëtare apo sociale, pa dallim prone, lindje apo ndonjë statusi tjetër me qëllim që ata të gëzojnë të drejta dhe mundësi të barabarta në shërbimet komunale të të gjitha niveleve.” Si dhe neni 11, lidhur me aktet e organeve komunale ku thuhet “Aktet e organeve komunale Kuvendi i komunës dhe kryetari kanë të drejtë të miratojnë akte dhe të ndërmarrin masa për zbatimin e tyre brenda fushës së kompetencave të tyre. Të gjitha aktet komunale duhet të jenë në përputhje me

*sistemin kushtetues dhe ligjor të Republikës së Kosovës.*”. Pra, veprimet e Komunës së Prishtinës nuk përkojnë me nenin 4 dhe 11 të Ligjit për Vetëqeverisje lokale, meqë bëhet fjalë për një vendim të pa publikuar, i cili nuk është diskutuar me banorët e fshatit Bërnice, e as nuk është përkthyer.

11. Marrëveshja e lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K me numër të protokollit 14-024/07-98798/22, të datës 06.05.2022. është e bazuar në Ligjin nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme Komunale (më tutje Ligji për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale), si dhe e mbështetur në Ligjin Nr. 03/L-040 Për Vetëqeverisjen Lokale.
12. Neni 5 i Ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, lidhur me kriteret, nën paragrafi 1.2 thotë “*qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme e komunës të jetë e harmonizuar me dokumentet e planifikimit hapësinor*”. Në asnjë kanal zyrtarë apo dokument nuk është e ditur se çka është destinimi i parcelës së dhënë nga Komuna e Prishtinës. Po ashtu, si qëndron statusi i asaj parcele në raport me LIGJI Nr. 04/L-040 Për Rregullimin E Tokës. Përmes kanaleve jo-zyrtare është konstatuar që parcela e cila është planifikuar për t’u dhënë, është tokë bujqësore e kategorisë “C” (dokumenti i publikuar nga mediat, meqë Komuna e Prishtinës nuk e ka përfillur kërkesën tonë për qasje në dokumente zyrtare në lidhje me statusin kadastrale, e shtruar më 15.05.2022)
13. Neni 5 i Ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale përkon me nenin 17, të Ligjit Nr. 03/L-040 Për Vetëqeverisjen Lokale, lidhur me kompetencat vetanake, kur listohet pika:

*“B) planifikimin urban dhe rural;*

...

*d) zbatimin e rregulloreve të ndërtimit dhe standardeve për kontrollimin e ndërtimit; e) mbrojtjen e mjedisit lokal;*

14. Po ashtu, në Ligjin për dhënien në shfrytëzim të pronës komuna, neni 13, lidhur me publikimin e listave të pronave të paluajtshme të komunës, thuhet:

*“1. Komuna duhet të publikon listën e përgjithshme të pronave të paluajtshme të komunës, si dhe listën e veçantë të pronave që planifikohen për dhënien në shfrytëzim për vitin vijues deri me 31 dhjetor, duke arsyetuar interesin publik dhe zhvillimin ekonomik të komunës.*

*2. Lista e pronave të paluajtshme për dhënien në shfrytëzim duhet të përmbaj këto të dhëna: të dhënat kadastrale të pronës, qëllimin, destinimin, datën e publikimit të njoftimit dhe periudhën kohore për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës.”.*

Komuna e Prishtinës, asnjëherë nuk ka bërë publikimin e pronave të paluajtshme, të cilat janë në pronësi të saj, ndonëse neni 13, i Ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale e parasheh. Rrjedhimisht, në mungesë të zbatimit të këtij neni i cili përkon po ashtu me nenin 14, të Ligjit Nr. 03/L-040 Për Vetëqeverisjen Lokale, lidhur me pasurinë e Komunës, nën paragrafi 14.3 ku thuhet “*Komunat mbajnë dhe udhëbeqin regjistrin e pronës së luajtshme dhe të paluajtshme që e kanë në shfrytëzim dhe posedim*”. Neni 18, lidhur me kompetencat e deleguara, nën paragrafi 18.1, ku listohet pika “A) Shënime Kadastrale”.

Qytetarët dhe iniciativat e interesuara gjithmonë do hasin në vështirësi lidhur me identifikimin e pronës dhe destinimit të saj.

15. Po ashtu, marrëveshja është lidhur bazuar në nenin 11, lidhur me negocimin e ofertave nga kryetari i komunës, nën paragrafi 3, lidhur me të drejtën e kryetarit të komunës për të shfrytëzuar negocimin, nën paragrafi 3.1. parashehë “*në rastet kur vlera e investimit është së paku 10% e buxhetit të përgjithshëm për investime kapitale të komunës të vitit paraprak, por jo me shumë se vlera minimale e përcaktuar me Ligjin për Investime Strategjike në Republikën e Kosovës.*” Në kërkesën tonë drejtuar Komunës së Prishtinës, më datë

15.05.2022, ku është kërkuar Marrëveshja e Lidhur dhe Plani i Biznesit. Plani i Biznesit si dokument përmbajnë një pyetësorë të thjeshtë lidhur me qëndrimet të qytetarëve të Kosovës rreth festivalit “Sunny Hill”. Pra, nuk përmban të dhënat si : 1. Investimet Kapitale; 2. Plani Infrastrukturore; 3. Të hyrat; etj.

16. Po ashtu, edhe procesverbale e dorëzuara nga Komuna e Prishtinës, konform kërkesës sonë së datës 15.05.2022, nuk përmbanin procesverbale të takimeve negociuese, por vetëm marrëveshjen e cila është e publikuar.
17. Marrëveshja e cila është e lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K. në nenin 3, janë të listuara lidhur me Të drejtat dhe obligimet e marrësit në shfrytëzim ndër të tjera thuhet:

*3.1. “Obligohet Marrësi në Shfrytëzim që në tërësi t’i përmbahet të gjitha kushteve të dorëzuara në ofertë, Biznes Planit të prezantuar, si dhe pronën komunale ta shfrytëzojë si nikoqir i mirë duke e ruajtur dhe rritur vlerën e pronës komunale dhe t’i përdorë të gjitha masat përkatëse për rritjen e kësaj vlere.”*

Paragrafi 3.4, saktësisht nën paragrafët 3.4.3., thuhet “Këto organizime tjera nga Komuna e Prishtinës nuk mund të jenë evente për të cilat paguhet hyrje (buleta) dhe të asnjë qëllimi tjetër të prëftimit financiar si dhe nuk mund të jenë festivale që i bëjnë konkurrencë festivalit “Sunny Hill”

*3.4.5 “Eventet që lejohen të organizohen nga Komuna e Prishtinës janë evente të muzikës klasike, xhaz muzikës, Filhamonisë së Kosovës si dhe nikoqir të Orkestrave Filharmonike nga mbarë bota”*

3.4.6., ku thuhet “30% të profitit nga të hyrat e aktiviteteve të organizuara nga Komuna e Prishtinës do ti takojnë Komunës së Prishtinës”

*3.7 “Marrësi në shfrytëzim duhet t’i përmbahet të gjitha normave ligjore që garantojnë çështjet mjedisore”*

*3.9 “Marrësi në shfrytëzim nuk ka të drejtë që të ndërtoj objekte jashtë planit të miratuar të biznesit dhe nuk ka të drejtë që të ndryshojë qëllimin e destinimit të pronës në shfrytëzim”*

Bazuar në pikat e marrëveshjes së lartcekura, mund të konkludojmë se kjo marrëveshje nuk përkon me Ligji Nr. 04/L-077 Për Marrëdhëniet E Detyrimeve, më saktësisht nenin 7, lidhur me parimin e ekuivalencës së prestimeve, paragrafi 1, ku thuhet “Në krijimin e kontratave me shpërblim, pjesëmarrësit nisen nga parimi i vlerës së barabartë të dhënieve reciproke.”.

Meqë asnjëherë nuk është dëshmuar plani biznesor në bazë të dokumenteve të cilat ka ofruar dhe publikuar komuna. Në mungesë të saj, nuk mundet të arsyetohet asnjëra nga detyrimet të cilat i merrë komuna dhe të drejtat të cilat i delegohen “The Sunny Hill” SH.P.K. Po ashtu, nuk arsyetohen vitet të cilat jepet kjo pronë.

18. Po ashtu në bazë të RREGULLORE (QRK) Nr. 09/2020 PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË DHËNIES NË SHFRYTËZIM DHE KËMBIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME TË KOMUNËS - Neni 4-Kriteret për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, nën paragrafi 1.4 Të jetë në pajtueshmëri me dokumentet e planifikimit hapësinor;

Sipas konsultimit të hartës grafike “PZHU-DESTINIMI-I-SIPERFAQEVE”, Parcela me numër P-7194024-00670-4 në fshatin Bërnice e Poshtme, i takon zonës së destinuar si “Sipërfaqe e gjelbërt e Ulët” dhe gjendet jashtë kufirit të Zonës së ndërtimit të definuar me planin PLANIN ZHVILLIMOR URBAN “PRISHTINA 2012-2022”. Me PZHU Sipërfaqet e gjelbra përfshijnë Sport dhe rekreacion, Park, Shirit dhe korridor gjelbërimi, Bujqësi, Pyll, Lum. Dhe në fakt sipas dokumenteve të publikuara nga Gazeta Infokus, ku paraqitet Certifikata e Pronës Kadastrale me numër P-7194024-00670-4, e cila i takon cilësimit të shfrytëzimit të parcelës si “Bujqësore” e cila sipas po të njëjtit dokument tani shfrytëzohet për Kullosa dhe se është parcelë e kategorisë Kullosë e klasit 3 e përcaktuar dhe njëkohësisht e mbrojtur nga Ligji Nr.02/L-26 Për Tokën Bujqësore Neni 5 nën paragrafi 5.1. Kullotat nuk mund të shfrytëzohen për qëllime të tjera përveç rasteve të përcaktuara me ligj dhe Neni 10 nën paragrafi 10.2. *Çdo ndërrim i destinimi sipas paragrafit 3 të këtij neni, mund të bëhet vetëm sipas ligjit dhe me vendim të organit kompetent komunal, pasi të jetë marrur pëlqimi nga Ministria në projektin e rregullimit hapësinor.*

Andaj bazuar, në të gjeturat e lartcekura ne bëjmë këtë:

## KËRKESË

1. Të anulohet marrëveshja e lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K.
2. Të bëhet publikimi i të gjitha pronave të cilat janë në pronësi të Komunës së Prishtinës, konform Ligjit.

Dokumentet e bashkëngjitura:

1. Marrëveshja e lidhur mes Komunës së Prishtinës dhe “The Sunny Hill” SH.P.K me numër të protokollit 14-024/07-98798/22, të datës 06.05.2022, e dërguar nga Komuna e Prishtinës më datë 18.05.2022
2. Procesverbalet e negociatave të dërguara nga Komuna e Prishtinës më datë 18.05.2022
3. Plani i Biznesit e dërguar nga Komuna e Prishtinës e datës 18.05.2022
4. Korrespondenca përmes Email-ave mes iniciativës sonë dhe Komunës së Prishtinës.
5. Letrat Kadastrale të Publikuara nga Mediat në Kosovë
6. Harta PZHU 2012-2022

Me respekt,

Grupi joformal për mbrojtjen e pronës publike

pronatpublike@gmail.com

