

KUVENDI I KOMUNES SE PRISHTINES

**RAPORTI I VLERËSIMIT TË TENDERËVE**

**Procedurë e negociuar Pa Publikim të Njoftimit të Kontratës; Vlerë e madhe**

*Në bazë të nenit 59 të Ligjit Nr. 04/L-042 për Prokurimin Publik të Republikës së Kosovës, i ndryshuar dhe plotësuar me ligjin Nr. 04/L-237, ligjin Nr. 05/L-068 dhe ligjin Nr. 05/L-092*

Data kur është përgatitur Raporti i Vlerësimit: 24.02.2026

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Nr. i prokurimit <sup>1</sup> | 616-26-342-2-1-5 |
| Nr i brendshëm                |                  |

**Titulli: Konkurs projektimi për parkun perkujtimor Dr. Ibrahim Rugova dhe biblioteka presidenciale**

<sup>1</sup> Da se izveštava u svakom dokumentu ili zahtevu u vezi sa aktivnost nabavke.

**LISTA E PLOTË STANDARDE PËR PËRSHTATSHMËRINË ADMINISTRATIVE TË TENDERËVE**

esat formale/administrative të përcaktuara në Dosjen e Tenderit

| TENDERUESIT<br>(adresa, sjiëdište)   | Formulari i paraqitjes së tenderit i plotësuar dhe i nënshkruar si duhet | Origjinali i tenderit dhe [numri i specifikuar] kopje | Sigurimi i tenderit në pajtueshmëri me kërkesat e dosjes së tenderit | Vlefshmëria e tenderit | Kërkesa të tjera formale/administrative (të specifikuara) | TENDERII PËRGJEGJSHËM ME KËRKESAT ADMINISTRATIVE<br><br>PO/JO |
|--|--|---|--|------------------------|---|---|
| Grup i Operatorëve Ekonomik<br>FST Engineering SH.P.K.;<br>LSN+Partners SH.P.K.;<br>N.N.SH. Vizion Project ;<br>ALN Arhitekturbüro<br>Leinhäupl + Neuber GmbH,<br>PRISHTINE, PRISHTINE, ,<br>N.N.SH. " Vizion Project ", K.e<br>Dielit Bl. IV H.IV, 10000,<br>FST Engineering SH.P.K.,<br>PRISHTINE, 10000,<br>LSN+Partners SH.P.K., Sheshi<br>Edith Durham H14,Nr.6<br>Prishtine, 10000, ALN<br>Arhitekturbüro Leinhäupl +<br>Neuber GmbH, Nahensteig 188<br>D, 84028 | po   | po  | -/-  | po                     | po  | po  |

## LISTA E PLOTË STANDARDE PËR KRYERJEN E NEGOCIATAVE <sup>2</sup>

Sipas Nenit 34 të Ligjit Nr. 04/L-042

### Takimi I-re 24.02.2026

Komisioni për zhvillimin e negociatave dhe vlerësimin e ofertës për aktivitetin e prokurimit: **Konkurs projektimi për parkun perkujtimor Dr. Ibrahim Rugova dhe biblioteka presidenciale, I përberë nga: Nazmije Tora, Fortuna Krasniqi, Genta Deva Ajeti** negociuan me përfaqësuesin e grupit të OE Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.; LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH, PRISHTINE, 10000. PRISHTINE, Kosovë, përfaqësuar nga: Faton Turkaj.

Komisioni për zhvillimin e negociatave, pas negociatave të zhvilluara ndërmjet përfaqësuesve të AK dhe përfaqësuesit të grupit të OE u dakorduan që gjatë punimit të projektit nga Grupi i OE ne rastet kur AK kërkon që të behet ndonjë ndryshim apo plotësim i projektit të behet sipas kërkesave të zyrtareve të AK si dhe institucioneve tjera përkatëse dhe se afati për dorëzimin e projektit zbatues të jete **120 dite** kalanderike.

Komisioni për zhvillimin e negociatave u pajtuan që ta rishikojnë edhe njehet dizajnin e ofruar nga grupi i OE ne mënyrë që ta përgatimin një raport lidhur me ecurin e aktivitetit për konkursin e projektimit Ibrahim Rugova.

### Takimi i II-te

### Shqyrtimi i raportit

Takimi me OE është mbajtur më 26.02.2026.

## 2. Korniza ligjore

Bazuar në nenin 55 (Konkursi për projektim), pika 37, të LPP-së, në rastet kur fituesit të konkursit i jepet kontrata për hartimin e projektit të detajuar, kontrata shpërblehet duke përdorur Procedurën e Negociuar pa Publikimin e Njoftimit për Kontratë.

Ndërsa, sipas nenit 50 (Procedura e negociuar pa publikim), pika 7, kur ekziston vetëm një furnizues (në këtë rast fituesi i konkursit), Autoriteti Kontraktues ka obligim që:

---

<sup>2</sup> Të përdoret vetëm në rastet të procedurës konkurruese me negociata

- a) të luajë rol aktiv në përcaktimin e termave të kontratës, veçanërisht lidhur me çmimin, afatet, sasitë, karakteristikat teknike dhe garancitë;
- b) të sigurojë që çmimi i kontraktuar nuk është më i lartë se çmimi i tregut;
- c) të vlerësojë me kujdes cilësinë e shërbimeve që do të kontraktohen.

Sipas sqarimeve nga Zyrtarët e Prokurimit, çmimi mund të ndryshohet vetëm nëse OE shpreh vullnet për ulje, mirëpo Autoriteti Kontraktues dhe Komisioni kanë obligim ligjor të argumentojnë dhe kërkojnë çmim në përputhje me tregun dhe arsyeshmërinë ekonomike.

### **3. Ecuria e negociatave**

Gjatë takimit të datës 24.02.2026, OE fillimisht ka ofruar një ulje prej vetëm 3,000.00 €, duke e zbritur çmimin nga 698,000.00 € në 695,000.00 €.

Komisioni vlerëson se kjo ulje është minimale dhe nuk reflekton një rishikim real të strukturës së kostos apo përafrim me çmimet e tregut.

### **4. Analiza profesionale dhe financiare**

Duke u bazuar në përvojën tonë profesionale dhe në analizën e projektit konceptual që do të zhvillohet në projekt zbatues, vlerësojmë se çmimi i ofertuar është dukshëm më i lartë se parametrat orientues të tregut.

#### **4.1 Analiza sipas sipërfaqes së lokacionit**

- Sipërfaqja e lokacionit rreth: 52,000 m<sup>2</sup>
- Vlera e ofertuar: 698,000.00 €
- Çmimi për m<sup>2</sup> (nëse llogaritet mbi tërë lokacionin): ≈ 13.42 €/m<sup>2</sup>

Megjithatë, nga projekti i paraqitur rezulton se nuk ka përpunim të plotë të tërë sipërfaqes prej 52,000 m<sup>2</sup>, por trajtim parcial (shigje lëvizjeje dhe zona të caktuara), ku madje mungojnë detaje të plota teknike për disa elemente.

#### **4.2 Analiza sipas sipërfaqes ndërtimore**

- Sipërfaqja e planifikuar ndërtimore e Librarisë Presidenciale: 4,277 m<sup>2</sup>

- Vlera e ofertuar: 698,000.00 €
- Çmimi për m<sup>2</sup> projektim: ≈ 163.19 €/m<sup>2</sup>

Ky çmim konsiderohet i lartë krahasuar me praktikat e zakonshme për projektim të objekteve publike të ngjashme.

#### 4.3 Analiza sipas vlerës investive

Sipas projektit konceptual, vlera e parashikuar investive është:  
3,768,460.00 €

Në praktikë, projektimi zakonisht sillel deri në 10% të vlerës investive (në raste të veçanta mund të ndryshojë në varësi të kompleksitetit).

10% e vlerës investive = 376,846.00 €

Oferta prej 698,000.00 € përfaqëson rreth 18,5% të vlerës investive, që konsiderohet disproporcionale në raport me standardet e zakonshme.

#### 4.4 Projekte krahasuese

Bazuar në përvojën tonë në procedura të tjera të prokurimit:

- Hartimi i projekteve kapitale të ndërtesave sillel mesatarisht në rreth 10€/m<sup>2</sup>.
- Projekte të shesheve dhe hapësirave publike në komuna të tjera janë kontraktuar dukshëm me çmime me te lira.

Edhe referencat orientuese të tregut tregojnë se projekte të hapësirave publike të krahasueshme janë ndjeshëm më të ulëta se oferta aktuale.

#### 5. Çështje shtesë që ndikojnë në projekt

- Projekti duhet të plotësohet për nevojat e pajisjes me leje ndërtimore pranë Drejtorisë së Urbanizimit dhe të përmbushë kriteret për projekt zbatues.
- Lokacioni dhe përmendorja janë nën mbrojtje të trashëgimisë kulturore, andaj kërkohet pajtim dhe aprovime nga IKMM dhe QRTK.

- Projekti përfundimtar nuk mund të konsiderohet i mbyllur pa inkorporimin e kushteve dhe kërkesave të këtyre institucioneve, çka nënkupton mundësi të ndryshimeve dhe përshtatjeve të mëvonshme.

Këto elemente kërkojnë fleksibilitet në proces, por nuk justifikojnë automatikisht një çmim jashtë parametrave të tregut.

## **6. Përfundim dhe rekomandim**

Duke u bazuar në analizën financiare, krahasimet e tregut dhe obligimet ligjore, Komisioni vlerëson se çmimi prej **695,000.00 €** mbetet i lartë dhe jo proporcional me nivelin aktual të elaborimit të projektit.

Rekomandohet:

- të kërkohet rishikim substancial i ofertës financiare;
- të kërkohet zbrërthim i detajuar i kostos sipas fazave dhe disiplinave;
- të arrihet çmim në përputhje me praktikat e tregut dhe vëllimin real të punës.

## **Proporcionaliteti ndërmjet çmimit dhe përmbajtjes së projektit**

Në rast se Operatori Ekonomik konsideron se çmimi i ofertuar është i justifikuar në nivelin aktual, atëherë Komisioni vlerëson se projekti duhet të plotësohet dhe zhvillohet më tej me elemente shtesë teknike dhe përmbajtësore, në mënyrë që të sigurohet proporcionalitet i qartë ndërmjet vlerës financiare dhe shërbimeve të ofruara.

Plotësimet duhet të përfshijnë, por pa u kufizuar në:

- përpunim të plotë dhe të detajuar të tërë lokacionit prej 52,000 m<sup>2</sup>;
- zgjidhje të detajuara për hortikulturë, mobilim urban, ndriçim, infrastrukturë nëntokësore; detaje konstruktive dhe teknike për të gjitha elementet memoriale, parkingjet dhe shtigjet;
- Organizimi funksional i tere hapësirës
- Zonimi ceremonial dhe publik

- Definimi i qasjeve protokollare për delegacione shtetërorë
  - Zgjidhje për casje universale
  - Analize e fluksit gjatë ceremonive përkujtimore dhe eventeve publike
  - Projekt i detajuar i peisazhit, projekt i mbjelljes
  - Sistemi i ujitjes automatike
  - Koncept i ndriçimit memorial
  - Projekt i mobilimit urban
  - Zgjidhje për drenazhimin e ujerave atmosferike në zonat e ndjeshme
  - Qasje për autobusë dhe delegacione zyrtare
  - Zonë Drop-off VIP
  - Organizimi i parkimi për evente masive
  - Rruge emergjente
  - Projekt i akustikës së jashtme
  - Infrastrukturë për ndriçim ceremonial
  - Pika energjie për evente dhe media
- zhvillim të projektit në nivel të plotë zbatues për të gjitha disiplinat (arkitekturë, konstrukcion, instalime, peizazh, etj.);
  - integrim të plotë të kushteve të IKMM dhe QRTK;
  - përgatitje të plotë të paramasave, dhe specifitimeve teknike për realizim.

Në të kundërtën, nëse projekti mbetet në nivelin aktual të elaborimit, Komisioni konsideron se çmimi duhet të rishikohet në mënyrë të ndjeshme, në përputhje me vëllimin real të punës dhe standardet e tregut.

Po ashtu komisioni për zhvillimin e negociatave dhe përfaqësesi i Grupit të Operatoreve Ekonomik bazuar në raportin e përgatitur me lartë u pajtuan që vlera dhënë nga Grupi i Operatoreve Ekonomikë në vlerë prej: **698,000.00** euro të zbritet në vlerën: **689,000.00** euro, përfshirë të gjitha taksat dhe tatimet e aplikuarat në Kosovë.

**Komisioni nga Autoriteti Kontraktues;**

1. Nazmije Tora

2. Fortuna Krasniqi

3. Gentë Deva Ajeti

**Perfaqesuesit e Operatorëve Ekonomik:**

1. Faton Turkaj

**LISTA E PLOTË STANDARDE E RADHITJES SË TENDERËVE SIPAS KRITERIT TË DHËNIES  
"ÇMIMI MË I ULËT"**

Sipas Nenit 60.1 të Ligjit të LPP

*Kjo liste duhet të largohet nga raporti, në qoftë se kriter për dhënie e kontratës është përcaktuar "Tenderi më i favorshëm ekonomikisht më i favorshëm".*

| Radhë | Lënda / grupi: Konkurs projektimi për parkun perkujtimor Dr. Ibrahim Rugova dhe biblioteka presidenciale   | Çmimi total i ofertës (me TVSH) |
|-------|--|---------------------------------|
| 1.    | Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.; LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH, | 695,000.00<br><i>689,000</i>    |

## IDENTIFIKIMI I TENDERUESVE TË REKOMANDUAR PËR DHËNIE TË KONTRATËS

| Nr.r. | Grupi:  | Emri i tenderuesit të suksesshëm  | Kodi postar | Adresa    | Çmimi i ofruar |
|-------|---|---|-------------|-----------|----------------|
| 1     | Konkurs projektimi për parkun perkujtimit Dr. Ibrahim Rugova dhe biblioteka presidenciale | Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.; LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH | 10000       | PRISHTINE | 588,983.05     |

### DEKLARATË

AK dake u mbështetur ne LPP dhe ne Rregulloren nr. 002 2024 për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores Nr. 001 2022 për Prokurim Publik ne piken 55.37 Rezultati i konkursit te projektimit qe thote se: Në qoftë se fituesit të konkursit të projektimit do t'i jepet kontrata për shërbime për hartimin e projektit të detajuar, kontrata e tillë do të shpërblehet duke përdorë Procedurën e Negociuar pa Publikimin e Njoftimit për Kontratë. Bazuar ne kete edhe

Ne dosjen e tenderit te Pjesa II. Fleta e të dhënave të tenderit (FTD), Dhënia e projekteve , pika 27.1 ka qen e dhënë se : Konkursi i projektimit është organizuar si pjesë e procedurës që rezulton me dhënien e dy çmimeve me vlerës monetare (çmimi i dytë dhe çmimi i tretë) dhe dhënien e hartimit të projektit kryesor me të gjitha fazat (çmimi i parë).

Po ashtu ne piken 28.2 shpërblimi i projekteve Numri dhe vlera e shpërblimeve për të dhënë janë tre ( 3 )

- Çmimi i I-te Kontrata për hartimin e projektit zbatues me të gjitha fazat
- Çmimi I II-te 30.000,00 euro
- Çmimi I III-te 20.000,00 euro

Për këtë arsye AK i ka dërguar ftesën për tender vetëm këtij grupi te Operatorëve Ekonomik i cili edhe i ka plotësua te gjitha kërkesat e kërkuara ne Dosjen e tenderit andaj komisioni vendos qe ta rekomandoj për kontrate Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.; LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH

## **PROCESVERBALI PËR EKZAMINIMIN , VLERËSIMIN DHE KRAHASIMIN E TENDERËVE**

Ekzaminimi, vlerësimi dhe krahasimi i tenderëve lidhur me përshtatshmërinë administrative:

|  |   |
|--|---|
|  | Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.;<br>LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN<br>Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH |
|--|---|

Ekzaminimi , vlerësimi dhe krahasimi i tenderëve lidhur me përshtatshmërinë teknike:

Vërejtje përmblylëse në lidhje me vlerësimin e tenderëve të përgjegjshëm:

AK duke u mbështetur ne LPP dhe ne Rregulloren nr. 002 2024 për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores Nr. 001 2022 për Prokurim Publik ne piken 55.37 Rezultati i konkursit te projektimit qe thote se: Në qoftë se fituesit të konkursit të projektimit do t'i jepet kontrata për shërbime për hartimin e projektit të detajuar, kontrata e tillë do të shpërblehet duke përdorë Procedurën e Negotiuar pa Publikimin e Njoftimit për Kontratë. Bazuuar ne kete edhe Ne dosjen e tenderit te Pjesa II. Fleta e të dhënave të tenderit (FTD), Dhënia e projekteve , pika 27.1 ka qen e dhënë se : Konkursi i projektimit është organizuar si pjesë e procedurës që rezulton me dhënieën e dy çmimeve me vlerës monetare (çmimi i dytë dhe çmimi i tretë) dhe dhënieën e hartimit të projektit kryesor me të gjitha fazat (çmimi i parë).

Po ashtu ne piken 28.2 shpërblimi i projekteve Numri dhe vlera e shpërblimeve për të dhënë janë tre ( 3 )

- Çmimi i I-re Kontrata për hartimin e projektit zbatues me të gjitha fazat
- Çmimi I II-te 30.000,00 euro
- Çmimi I III-te 20.000,00 euro

Per kete arsye AK i ka deguar ftesen per tender vetem ketij grupi te Operatorëve Ekonomik i cili edhe i ka plote sue te gjitha kerkesat e kerkuara ne Dosjen e tenderit andaj komisioni vendos qe ta rekomandoj per kontrate Grup i Operatorëve Ekonomik FST Engineering SH.P.K.; LSN+Partners SH.P.K.; N.N.SH. Vizion Project ; ALN Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH

**KOMISIONI I VLERËSIMIT TË TENDERËVE**

---

1. Kryesuesi  
Nazmiye Tora

\_\_\_\_\_

(Nënshkrimi)

2. Anëtar  
Fortuna Krasniqi

\_\_\_\_\_

(Nënshkrimi)

3. Anëtar  
Genta Deva Ajeti

\_\_\_\_\_

(Nënshkrimi)

Data e përfundimit të raportit dhe vlerësimit të ofertave: **26.02.2026**

Emri dhe mbiemri i Zyrtarit Përgjegjës të Prokurimit: Visar Shehu

Nënshkrimi: Shehu

Data: 26.02.2026