

U D H Ë Z I M
Nr.3, datë 30.5.2003

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.169, DATË 13.3.2003
“PËR KRITERET DHE PROCEDURAT E VLERËSIMIT DHE TË SHITJES SË TROJEVE
TË NDËRMARRJEVE SHETËTËRORE, QË I NËNSHTROHEN PRIVATIZIMIT OSE
TRANSFORMIMIT TË TYRE NË SHOQËRI TREGTARE”

Në zbatim të pikës 1, kapitulli V të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.169, datë 13.3.2003 “Për kriteret dhe procedurat e vlerësimit dhe të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve shtetërore, që i nënshtrohen privatizimit ose transformimit të tyre në shoqëri tregëtare”, Ministria e Ekonomisë, Ministria e Pushtetit Lokal dhe Decentralizimit dhe Agjencia Kombëtare e Privatizimit

U D H Ë Z O J N Ë:

1. Truall konsiderohet sipërfaqja nën objekt dhe sipërfaqja funksionale e tij përcaktuar në genplanin e objektit që është pjesë e dokumentacionit të privatizimit që përgatit komisioni i vlerësimit të ndërmarrjes sipas pikës 1 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.169, datë 13.3.2003.

2. Kur ish-pronari i truallit është bërë pronar i objektit duke përdorur të drejtën e parablerjes sipas pikës 2, kapitulli III-të i vendimit të Këshillit të Ministrave nr.159, datë 13.3.2003, trualli kalon në favor të tij pa shpërblim. Ndërsa kur ish-pronarët e truallit nuk kanë përfutur objekt në trojet ish-pronë e tyre, u lind e drejta e kompensimit fizik për të shlyer trojet e shitura, siç përcaktohet në nenin 4 të ligjit nr.7980, datë 27.7.1995 “Për shitblerjen e trojeve”.

3. Në rast se në një objekt figurojnë disa pronarë trualli, atëherë në bazë të kërkesës së tyre, trualli shitet në bashkëpronësi të pandarë në pjesë. Bashkëpronarët u nënshtrohen dispozitave të Kodit Civil. Kur objekti është me 2 ose më shumë kate dhe në të ka disa pronarë, përsëri shitja e truallit bëhet me bashkëpronësi të pandashme mes pronarëve të objektit.

Shembull:

- Objekti me 3 kate është ndërtura mbi një sipërfaqe 500 m² (sipërf.ndërtimi

+ mjedisin e përbashkët + sipërf. e bordurës + sipërfaqen e truallit në oborr, nëse ka).

- Sipërfaqja e ndërtimit, pa ambientet e përbashkëta është 1250 m² dhe për çdo kat është: kati I-rë 450 m²; kati II-të 450 m² dhe kati III-të 350 m².

Llogaritet koeficienti (k)

$$K = \frac{\text{Sipërfaqe trualli}}{\text{Sipërfaqe ndërtimi}} = \frac{500 \text{ m}^2}{1250 \text{ m}^2} = 0.4$$

Koeficienti është konstant, duke u shumëzuar me sipërfaqet përkatëse të ndërtimit që zë secili pronar, jep sipërfaqen përkatëse që i takon të privatizojë secili pronar. Në një kat mund të jenë një ose më shumë pronarë. Në rastin tonë në shembull kemi vetëm nga një pronar në çdo kat. Konkretisht:

Për katin e I-rë 450 m² x 0,4 = 180 m²

Për katin e II-të 450 m² x 0,4 = 180 m²

Për katin e III-të 350 m² x 0,4 = 140 m²

Këto sipërfaqe duke u shumëzuar me çmimin për m² të llogaritur nga seksioni i financës, japin vlefën që duhet të paguajë në lekë secili pronar.

4. Në publikim, krahas VAM-it, do të përfshihet dhe vlefë e truallit me sipërfaqen përkatëse. Vlefë e shitjes së truallit nuk do të përfshihet në VAM. Në rast se në dosjen e privatizimit nuk gjendet dokumentacioni i plotë, i përcaktuar në pikën 1, 2 dhe 6 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.159, datë 13.3.2003, atëherë u kërkohet degëve të shoqërive publike, sipas përkatësisë së ndërmarrjes, brenda 2 muajve nga dalja e këtij udhëzimi, të saktësojnë dhe plotësojnë dokumentacionin.

5. Në rastet kur një ndërmarrje është privatizuar ose do të privatizohet të mbahet parasysh ndarja e sipërfaqes së truallit që shërben për rrugë kalimi të përbashkëta. Në këtë rast sipërfaqja e truallit do të shitet në bashkëpronësi në mes tyre në raport me sipërfaqen që ato kanë në pronësi. Për

këtë duhet të sjellim nga seksioni i urbanistikës së pushtetit vendor konfirmimin për përcaktimin e kësaj sipërfaqeje në bashkëpronësi.

6. Në zbatim të kapitullit III pika 4, kur pronari i ri i ndërmarrjes ose objektit të privatizuar, dëshiron të blejë truallin e ndërmarrjes ose objektit përkatës, atëherë në kërkesën e tij për blerjen e ndërmarrjes ose objektit duhet të shprehet edhe për blerjen e truallit të tij.

Kur pronari i ri i ndërmarrjes nuk dëshiron të blejë truallin e ndërmarrjes ose objektit përkatës, atëherë ai depoziton kërkesën me shkrim në momentin e përfundimit të ankandit ku shprehet se nuk dëshiron të blejë truallin e ndërmarrjes ose objektit, ndërkohë është i detyruar të nënshkruajë një kontratë vjetore të qirasë së truallit me seksionin e financës të organit të qeverisjes vendore, kontratë e cila do të jetë pjesë përbërëse e kontratës noteriale të shitjes së ndërmarrjes ose objektit.

7. Në zbatim të kapitullit IV-t pika 2/d, data e deklaratës noteriale origjinale, që blerësi nuk ka proces gjyqësor për objektin dhe truallin përkatës që kërkon të blejë, duhet të jetë jo më parë se një ditë, nga dita e paraqitjes së kërkesës për blerjen e truallit.

8. Në zbatim të kapitullit IV-t pika 9, blerësi që kërkon të blejë truallin e ndërmarrjes ose objektit të privatizuar sipas autorizimit përkatës të kalimit të pronësisë, para lidhjes së kontratës së shitjes, duhet të paraqesë pranë AKP-së:

a) dokumentin bankar origjinal, që vërteton pagesën e vlerës së plotë të truallit;

b) vërtetimin e pagesës së plotë të qirasë së truallit deri në momentin e pagesës së vlerës së plotë të truallit, të konfirmuar nga seksioni i financës së organit të qeverisjes vendore.

TË PËRGJITHSHME

1. Në zbatim të kapitullit të V-të pika 3, nuk do të zbatohen procedurat e vlerësimit të trojeve të objekteve si më poshtë:

a) trojet e atyre objekteve të cilat kanë përfunduar privatizimin, dhe formularin e llogaritjes së truallit e kanë në dosjen e privatizimit;

b) trojet e atyre objekteve që janë të dërguara në Ministrinë e Ekonomisë një ditë para hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe që kanë formularin e vlerësimit të truallit në dosje;

c) trojet e atyre objekteve për të cilat kërkesa për blerje është depozituar në AKP ose degët e saj në prefektura një ditë para hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Në rastet ku mungon dosja e privatizimit të objektit për arsye objektive pranë AKP-së ose degëve të saj, kopja e dosjes së vlerësimit (privatizimit) të objektit ose ndërmarrjes kërkohet nga degët e shoqërive publike, ZRPP-ve në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti ose zyrratë noteriale. Kur edhe aty nuk gjendet dosja e vlerësimit (privatizimit), atëherë AKP-ja kryen procedurat e privatizimit të truallit mbi bazën e dokumentacionit të paraqitur nga pronari i objektit, (kontrata e shitjes së ndërmarrjes ose objektit, akti i dorëzimit, autorizimi për kalim pronësie, genplani, mandatpagesat etj.), të njohura këto me vendim gjykatë të shkallës së parë të formës së prerë.

3. Ky udhëzim hynë në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**AGJENCIA KOMBËTARE E PRIVATIZIMIT
DREJTORI I PËRGJITHSHEM**

Zihni Beqiraj

**MINISTRI I PUSHTETIT VENDOR
DHE DECENTRALIZIMIT**

Ben Blushi

**MINISTRI I EKONOMISË
Arben Malaj**