

UDHËZIM
Nr.1, datë 23.1.2007

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.703, DATË 11.10.2006
“PËR KRITERET DHE PROCEDURAT E VLERËSIMIT DHE TË SHITJES SË TROJEVE
TË NDËRMARRJEVE SHTETËRORE, QË I NËNSHTROHEN PRIVATIZIMIT APO
TRANSFORMIMIT TË TYRE NË SHOQËRI TREGTARE”

Në zbatim të nenit 102 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.703, datë 11.10.2006 “Për kriteret dhe procedurat e vlerësimit dhe të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve shtetërore, që i nënshtrohen privatizimit ose transformimit të tyre në shoqëri tregtare”, Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, Ministria e Financave dhe Ministria e Brendshme

UDHËZOJNË:

1. Truall që privatizohet konsiderohet sipërfaqja nën objekt dhe sipërfaqja funksionale rreth tij, e përcaktuar sipas genplanit të 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.703, datë 11.10.2006 (sipas ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar).

2. Kur ish-pronari i truallit është bërë pronar i objektit, duke përdorur të drejtën e parablerjes sipas pikës 2 të kapitullit të III-të të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.704, datë 11.10.2006, trualli kalon në favor të tij pa shpërblim. Ndërsa kur ish-pronarët e truallit nuk kanë përfituar 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. Kur objekti është me 2 a më shumë kate dhe në të ka disa pronarë, atëherë shitja e truallit, në bazë të kërkesës së tyre për çdo pronar, bëhet në bashkëpronësi të pandashme mes pronarëve të objektit. Bashkëpronarët iu nënshtrohen dispozitave të Kodit Civil, p.sh.:

- Objekti me 3 kate është ndërtuar mbi një sipërfaqe 500 m² (sipërfaqe ndërtimi + mjedisin e përbashkët + sipërfaqen 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.

Llogarisim koeficientin (k)

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

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 ketë 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 * 0,4 = 180 m²

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

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

Këto sipërfaqe, duke u shumëzuar me çmimin për m², të llogaritur nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës ish-Pronarëve, japin vleftën që duhet të paguajë në lekë secili pronar.

4. Në publikim, krahas VAM-it, do të përfshihet dhe vlefta e shitjes së truallit me sipërfaqen përkatëse. Vlera e shitjes së truallit 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.704, datë 11.10.2006, atëherë u kërkohet degëve të shoqërive publike, sipas përkatësisë së ndërmarrjes, brenda 2 muajve nga dalja e këtij udhëzimi, të saktësojnë dhe të 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 përbashkët. 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 sjellin nga seksioni i urbanistikës së pushtetit vendor, konfirmimin për përcaktimin e kësaj sipërfaqeje në bashkëpronësi.

6. Në zbatim të pikës 3/d kapitulli i IV-t, 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 pak se një ditë nga dita e paraqitjes së kërkesës për blerjen e truallit.

7. Në zbatim të pikës 5 kapitulli i IV-t, për rastet e sipërfaqeve shtesë të dala nga rimatja e sipërfaqeve të trojeve për objektet e privatizuara, brenda kufizimeve të përcaktuara nga hartat treguese të lëshuara nga ZRPP-ja, pasi këto shtesa të verifikohen dhe të pasqyrohen në procesverbal të veçantë si të tilla, nga matjet në vend që do të realizohen nga komisioni, sipas përcaktimit në këtë pikë të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.703, datë 11.10.2006, atëherë Ministria e Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, fillon procedurat e shitjes sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim, duke filluar me kërkesën për ribërjen e genplanit të objektit në zyrat e urbanistikës së organit të pushtetit vendor përkatës.

TË PËRGJITHSHME

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

a) Për trojet e objekteve që nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit kanë filluar procedurat e shitjes së tyre (janë publikuar për shitje). Pra janë publikuar për shitje në fazën me VAM fillestar dhe do të vazhdojë publikimi edhe sipas fazave me “ulje VAM-i” apo me “rezervë”.

b) Trojet e objekteve të privatizuara dhe për të cilat janë depozituar aktet e vlerësimit të truallit pranë Ministrisë së Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike deri një ditë para hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Në rastet kur mungon dosja e privatizimit të objektit për arsye objektive pranë Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike në Ministrinë e Financave, 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 zyrtare noteriale. Kur dhe aty nuk gjendet dosja e vlerësimit (privatizimit) të objektit, atëherë Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike në Ministrinë e Financave 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 gjykate të formës së prerë.

3. Për të gjitha dosjet e objekteve të dërguara për privatizim nga ish-Ministria e Ekonomisë në ish-AKP Tiranë gjatë vitit 2005, procedurat e privatizimit të tyre do të fillojnë nga Ministria e Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, pasi të jetë plotësuar edhe me formularin e ri për çmimin e truallit nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-Pronarëve.

4. Të gjitha dosjet e objekteve të dërguara për privatizim në ish-Ministrinë e Ekonomisë dhe që janë konstatuar të rregullta do të përcillen në Ministrinë e Financave (Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike) pasi të jenë plotësuar edhe me formularin e ri për çmimin e truallit nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-Pronarëve.

5. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I FINANCVE
Ridvan Bode
MINISTRI I EKONOMISË, TREGTISË DHE
ENERGJETIKËS
Genc Ruli

MINISTRI I BRENDSHËM
Sokol Olldashi