

UDHËZIM
Nr.33, datë 24.9.2010

PËR TRAJTIMIN E KREDIVE TË TRANSFERUARA NGA BANKAT E NIVELIT TË DYTË ME KAPITAL TËRËSISHT SHTETËROR NË AGJENCINË E TRAJTIMIT TË KREDIVE, KRITERET DHE KUSHTET PËR NDRYSHIMIN E MARRËVESHJES SË KREDISË, SI DHE PROCEDURAT E MARRJES NË PRONËSI TË PASURIVE TË LËNA SI GARANCI OSE JO NGA HUAMARRËSIT, TË ADMINISTRIMIT, SHITJES DHE DHËNIES ME QIRA APO ME ENFITEOZË TË KËTYRE PASURIVE

Në mbështetje të pikës 4 të nenit 102 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, ligjit nr. 9731, datë 10.5.2007 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8894, datë 14.5.2002 “Për Agjencinë e Trajtimit të Kredive”, të ndryshuar, dhe pikës 1 kreu IV të vendimit nr.681, datë 11.6.2009 të Këshillit të Ministrave “Për trajtimin e kredive të transferuara nga bankat e nivelit të dytë me kapital tërësisht shtetëror në Agjencinë e Trajtimit të Kredive, për kriteret dhe kushtet për ndryshimin e marrëveshjes së kredisë, si dhe procedurat e marrjes në pronësi të pasurive të lëna si garanci ose jo nga huamarrësit, të administrimit, shitjes dhe dhënies me qira apo me enfiteozë të këtyre pasurive”, të ndryshuar, Ministri i Financave

UDHËZON:

HYRJE

Objekti i këtij udhëzimi është përcaktimi i procedurave dhe përgjegjësiqve që Agjencia e Trajtimit të Kredive (ATK), duhet të ndjekë në zbatim të vendimit nr.681, datë 11.6.2009 të Këshillit të Ministrave “Për trajtimin e kredive të transferuara nga bankat e nivelit të dytë me kapital tërësisht shtetëror në Agjencinë e Trajtimit të Kredive, kriteret dhe kushtet për ndryshimin e marrëveshjes së kredisë, si dhe procedurat e marrjes në pronësi të pasurive të lëna si garanci ose jo nga huamarrësit, të administrimit, shitjes dhe dhënies me qira apo me enfiteozë të këtyre pasurive”, të ndryshuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.450, datë 16.6.2010.

Ky udhëzim ka për qëllim njohjen dhe sensibilizimin e debitorëve që trajton ATK-ja, për lehtësitë e ofruara në likuidimin e detyrimit, nëpërmjet trajtimit ekonomik dhe ligjor të tij sipas kushteve dhe procedurave për përfitimin ose jo të lehtësive të përcaktuara në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.681, datë 11.6.2009, të ndryshuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.450, datë 16.6.2010.

Procedurat dhe kushtet për përfitimin e lehtësive, përcaktohen në një marrëveshje të re të rishtruktimit të kredisë. Marrëveshja e re e rishtruktimit lidhet ndërmjet Agjencisë së Trajtimit të Kredive dhe debitorit, i cili afrohet për likuidimin përfundimtar ose me këste të detyrimit. Në këtë marrëveshje palët kanë të drejtë të përcaktojnë kushtet për përfitimin e lehtësive, sipas akteve ligjore e nënligjore në fuqi, të cilat janë të detyrueshme për t’u zbatuar nga palët.

Me miratimin e këtij udhëzimi, lehtësitë që afron ligji nr.9731, datë 10.5.2007 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8894, datë 14.5.2002 “Për Agjencinë e Trajtimit të Kredive”, i ndryshuar dhe vendimi i Këshillit të Ministrave dalë në zbatim të tij nr.681, datë 11.6.2009, të ndryshuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.450, datë 16.6.2010, i përfitojnë të gjithë debitorët që plotësojnë kriteret, kushtet dhe afatet e parashikuara në këtë udhëzim.

KREU I

TRAJTIMI I KREDIVE TË TRANSFERUARA NGA BANKAT E NIVELIT TË DYTË ME KAPITAL TËRËSISHT SHTETËROR

Të gjithë debitorët që likuidojnë menjëherë principalin e transferuar apo atë të mbetur, pavarësisht nga objekti i kredisë dhe shuma e principalit të transferuar apo atij të mbetur në trajtim, përfitojnë faljen e të gjitha interesave, kamatëvonesave, gjobave të transferuara nga bankat e nivelit të dytë me kapital tërësisht shtetëror dhe ato të llogaritura në ATK.

Debitorët që afrohen të likuidojnë me këste, përfitojnë falje të pjesshme dhe të përshkallëzuar të interesave, kamatëvonesave dhe gjobave, në varësi të shumës së principalit të transferuar.

Për efekt të zbatimit të kërkesave të këtij udhëzimi, trajtimi i debitorëve bëhet duke i grupuar sipas shumës së principalit të transferuar dhe sipas statusit aktual të debitorit. Bazuar në këtë klasifikim, ATK-ja nëpërmjet ndryshimit të marrëveshjes së kredisë me debitorin, ka të drejtë të ristrukturojë detyrimin me kushtet si më poshtë:

A. Debitorët e klasifikuar sipas shumës së principalit të transferuar nga bankat

1. Për debitorët, të cilët, në datën e transferimit të kredisë nga bankat, e kanë pasur shumën e principalit deri në 3 000 000 (tre milionë) lekë:

a) faljen në masën 90% të interesave, kamatëvonesave dhe gjobave të transferuara dhe llogaritura në ATK.

2. Për debitorët, të cilët, në datën e transferimit të kredisë nga bankat, e kanë pasur shumën e principalit mbi 3 000 000 (tre milionë) lekë:

a) faljen në masën 95% të interesave, kamatëvonesave dhe gjobave të transferuara dhe llogaritura në ATK.

3. Periudha e pagesës së shumës së mbetur të detyrimit nuk mund të jetë më e gjatë se 2 (dy) vjet, nga data e lidhjes së kontratës së re të ristrukturimit.

B. Debitorët e klasifikuar sipas statusit aktual në ATK

1. Debitorët e vdekur

a) Për debitorët e vdekur, pavarësisht nga shuma e kredisë, të përcaktuar në pikën A, u kërkohet trashëgimtarëve të tyre të likuidojnë vetëm shumën e principalit të mbetur në momentin e hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi.

b) Periudha e pagesës së shumës së mbetur të kredisë nuk mund të zgjatet më shumë se 3 vjet, nga data e lidhjes së kontratës së re të ristrukturimit.

2. Debitorët pas ekzekutimit të kolateralit

a) Debitorë pas ekzekutimit të kolateralit do të konsiderohen:

- debitorë, të cilëve kolateralet e vëna garanci u janë shitur nga zyra e përmbarimit;

- debitorë, të cilëve kolateralet e vëna garanci u janë shitur nga ATK-ja, pasi janë marrë në pronësi nëpërmjet procedurave përmbarimore;

- debitorë, të cilëve kolateralet u janë marrë në pronësi nga ATK-ja nëpërmjet procedurave përmbarimore.

b) Debitorët, të cilëve u kanë përfunduar procedurat e shitjes së kolateralit dhe janë sërish debitorë të Agjencisë së Trajtimit të Kredive, gëzojnë të drejtën e ristrukturimit sipas përcaktimeve të kreut I të këtij udhëzimi dhe do t'u kërkohet likuidimi i vetëm 50% e detyrimit të mbetur pas ristrukturimit, me përjashtim të rasteve kur këto llogari rezultojnë me pozicion kreditore.

3. Debitorët me detyrim të transferuar nga ish-bankat e nivelit të dytë, vetëm si interesa, penalitete dhe/apo kamatëvonesa

a) Debitorët me detyrim të transferuar nga ish-bankat e nivelit të dytë, vetëm si interesa, penalitete dhe/apo kamatëvonesa, përfitojnë faljen në masën 100% të tyre.

b) Në këtë grup përfshihen edhe ata debitorë, të cilëve interesat, penalitetet dhe/apo kamatëvonesat iu janë transferuar të ndara nga principalit, pas datës së hartimit të procesverbaleve të transferimit të detyrimit nga ish-bankat e nivelit të dytë me kapital tërësisht shtetëror.

4. Debitorë të transferuar për shpenzime gjyqësore dhe përmbarimore

a) Detyrimet e transferuara nga bankat dhe ato të krijuara në ATK, të përbëra nga shpenzime gjyqësore dhe/ose përmbarimore, nuk falen dhe i shtohen detyrimit të mbetur.

KREU II

KRITERET DHE KUSHTET QË DUHEN PLOTËSUAR PËR NDRYSHIMIN E MARRËVESHJES SË KREDISË, ZËVENDËSIMIN E DEBITORIT DHE KOLATERALIT

Zbatimi i kriterëve dhe kushteve për ndryshimin e marrëveshjes së kredisë fillon pasi debitori

ka paraqitur kërkesën me shkrim për likuidim të menjëhershëm ose me këste të detyrimit, pranë ATK-së (në Drejtorinë e Përgjithshme ose në zyrat rajonale), të shoqëruar me fotokopje të dokumentit të identifikimit.

1. Kur kërkesa e debitorit është për likuidim të menjëhershëm të detyrimit

a) Kur kërkesa e debitorit është për likuidim të menjëhershëm të detyrimit, strukturat përkatëse të ATK-së llogaritin principalin e transferuar ose të mbetur duke i zbritur arkëtimet e bëra në ATK (pavarësisht se ato mund të jenë kontabilizuar për interesa, gjoba e kamatëvonesa), duke i shtuar atij shpenzimet gjyqësore, përmbarimore apo të tjera (nëse ka) dhe shuma e nxjerrë i njoftohet zyrtarisht debitorit, i cili duhet të bëjë pagesën brenda 10 ditëve.

b) Pas kryerjes së pagesës nga debitori, drejtoria e ATK-së, pasi kryen verifikimet përkatëse, miraton me vendim të posaçëm: shlyerjen përfundimtare të detyrimit, lëshimin e vërtetimit që debitori nuk ka më detyrime ndaj ATK-së, kërkon pushimin e veprimeve përmbarimore, si dhe çlirimin e barrës hipotekore, nëse debitori ka lënë garanci të tilla.

2. Kur kërkesa e debitorit është për likuidim me këste të detyrimit

a) Kur kërkesa e debitorit është për likuidim me këste të detyrimit, strukturat përkatëse të ATK-së llogaritin detyrimin e mbetur për t'u paguar, sipas përcaktimeve në kreun I të këtij udhëzimi, duke i zbritur arkëtimet e bëra në ATK (pavarësisht se ato mund të jenë kontabilizuar për interesa, gjoba e kamatëvonesa) dhe i shtojnë atij shpenzimet gjyqësore, përmbarimore apo të tjera (nëse ka). Shuma e nxjerrë i njoftohet zyrtarisht debitorit.

b) Me të marrë njoftimin për detyrimin që duhet të paguajë, debitori brenda 10 ditëve duhet të paguajë menjëherë jo më pak se 20% të principalit të transferuar apo shumës së mbetur prej tij.

c) Pas konfirmimit zyrtar të kësaj pagese (jo më pak se 20% të principalit të transferuar apo shumës së mbetur prej tij), drejtoria e ATK-së, nëpërmjet strukturave të saj, miraton brenda 5 ditëve ristrukturimin e kredisë, duke lidhur kontratën përkatëse të ristrukturimit për likuidimin me këste të detyrimit të mbetur sipas kushteve dhe afateve të përcaktuara në kreun I të këtij udhëzimi, si dhe kërkon pezullimin e veprimeve përmbarimore në rast se debitori është në ndjekje ligjore.

ç) Këstet e pagesës së detyrimit të mbetur mund të përcaktohen të barabarta ose të diferencuara në varësi të kushteve ekonomike të secilit debitor, por jo më vonë se afati i maturimit të kontratës së ristrukturimit (2 vjet).

3. Garancitë dhe kushtet e tjera për marrëveshjen e ristrukturimit të kredisë

a) Si garanci për marrëveshjen e ristrukturimit të huas janë kolateralet që debitori ka vendosur në aktdetyrimin e marrjes së kredisë.

b) Për pasuritë që janë vënë garanci (gjithmonë pasuri të paluajtshme), debitori duhet të paraqesë të gjithë dokumentacionin e pronësisë të lëshuar nga ZVRPP përkatëse (vërtetim pronësie nga dokumentet hipotekore ose certifikatë për vërtetim pronësie, kartelën e pasurisë së paluajtshme, hartën treguese).

c) Debitorët të cilët nuk paguajnë në afat 4 këste mujore apo 2 këste 3-mujore radhazi, me miratim të drejtorisë së ATK-së, kontrata e ristrukturimit anulohet dhe debitori humbet të gjitha lehtësitë e përfituara nga kjo kontratë, duke u trajtuar më tej si të gjithë debitorët e paristrukturuar.

ç) Modeli i kontratës së ristrukturimit do të hartohet në bazë të dispozitave të Kodit Civil dhe miratohet nga drejtoria e ATK-së.

d) Të gjitha shpenzimet për procedurën e ristrukturimit paguhen nga debitori.

e) Debitori ka të drejtë të kërkojë vetëm një herë ristrukturimin e detyrimit, sipas të njëjtave lehtësira të parashikuara në këtë udhëzim, pavarësisht nga faza e trajtimit në të cilën ndodhet.

f) Kriteret, kushtet dhe afatet e përcaktuara në këtë udhëzim, për ristrukturimin e detyrimit, nuk e pengojnë Agjencinë që në çdo kohë, kur mungon bashkëpunimi i debitorit, të kërkojë arkëtimin ligjor të detyrimit në masën e kontabilizuar në ATK, nëpërmjet procedurave përmbarimore për ekzekutimin e detyrueshëm.

g) Të gjithë debitorët që kanë lidhur kontrata ristrukturimi, gëzojnë përsëri të drejtën e trajtimit sipas kushteve favorizuese të përcaktuara në këtë udhëzim.

4. Kriteret dhe kushte të përbashkëta

a) Llogaritja e interesave për debitorët që nuk u ka dalë urdhri i ekzekutimit do të shtrihet deri

në datën 30.4.2009, veprim ky, i cili pasqyrohet në kontabilitetin e ATK-së.

b) Debitorëve të cilëve u ka dalë urdhërezekutimi përpara datës 30.4.2009, interesat do të llogariten deri në datën e shpalljes së tij (kur urdhri i ekzekutimit ka dalë pa shumë).

c) Për kreditë e transferuara në valutë, llogaritja e detyrimit të ri do të bëhet e konvertuar me kursin fiks të Bankës së Shqipërisë në momentin e transferimit të tyre nga ish-bankat.

ç) Kushtet lehtësuese, të përcaktuara në këtë udhëzim, i përfitojnë të gjithë debitorët që janë në ndjekje ligjore në gjykatë ose përmbarim, pavarësisht nga faza e trajtimit në të cilën ndodhen duke paguar paraprakisht shpenzimet gjyqësore dhe ato përmbarimore.

d) Në të gjitha rastet e aplikimit të lehtësive të parashikuara në këtë udhëzim, shumat e detyrimit të mbetur për t'u likuiduar nuk mund të jetë asnjëherë më e vogël sesa shumat e principalit të transferuar apo atij të mbetur, pavarësisht se ajo mund të rezultojë si e tillë nga llogaritjet e bëra.

e) Në rast se debitori ka dy kredi të ndryshme për të likuiduar, ku njëra prej tyre është e siguruar me dorëzani, shlyerja e saj shoqërohet me çlirimin e barrës hipotekore të dorëzanesit, pavarësisht se kredia tjetër nuk është likuiduar. Kjo praktikë mund të aplikohet edhe në rast se garancitë pasurore janë që të gjitha të debitorit, por ai likuidon një prej këtyre kredive, me kusht që kolaterali i mbetur të mbulojë në masën 150% detyrimin që rrjedh nga kreditë e palikuiduara.

5. Zëvendësimi i debitorit

a) Zëvendësimi i debitorit, përveç parashikimeve në aktet ligjore e nënligjore specifike për ATK-në, mban parasysh edhe kërkesat e neneve 496, 497 e 498 të Kodit Civil, kur gjykohet se ky veprim është në interes të kthimit të kredisë.

b) Zëvendësimi i debitorit bëhet në rastet kur debitori i ri paraqet garanci më të larta financiare për shlyerjen e detyrimit sesa debitori ekzistues të cilat shoqërohen me një plan të ri biznesi që i paraqitet ATK-së. Në këtë kuadër, para nënshkrimit të kontratës përkatëse, debitori të ri i kërkohet likuidimi i menjëhershëm i 50% të principalit të transferuar apo atij të mbetur, si dhe garanci hipotekore në masën 150% të detyrimit të mbetur për t'u likuiduar, i cili përfshin rivlerësimin e kolateralit ekzistues dhe vlerën e një kolateralit tjetër të shtuar nga debitori i ri.

c) Pagesa në masën 50% të principalit të transferuar apo atij të mbetur, zbritet nga detyrimi i kontabilizuar i debitorit ekzistues dhe diferenca përbën detyrimin që mbetet për t'u shlyer nga debitori i ri.

ç) Procedura e zëvendësimit të debitorit fillon me paraqitjen dhe miratimin në parim të kërkesës së të interesuarve, e shoqëruar me prezantimin e garancive financiare (planbiznesit) dhe garancive hipotekore nga debitori i ri dhe vazhdon me etapat e miratimit të saj nga strukturat përkatëse të ATK-së.

d) Pas miratimit në parim të zëvendësimit të debitorit, i interesuari paraqet pranë ATK-së të gjithë dokumentacionin e nevojshëm të pronësisë të lëshuar nga ZVRPP (certifikatën për vërtetim pronësie, kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe hartën treguese ose vërtetim pronësie nga dokumentet hipotekore) mbi bazën e të cilave do të hartohet kontrata e hipotekimit, e cila paraprihet nga një deklaratë noteriale e debitorit të ri dhe e pjesëtarëve madhorë të familjes së tij (të vërtetuar nga certifikata e përbërjes familjare, të lëshuar nga zyra e gjendjes civile përkatëse ku figuron i regjistruar debitori i ri), e cila përmban nënshkrimin e tyre për kryerjen e këtij veprimi.

e) Vlerësimi i pasurive të paluajtshme që do të vihen garanci nga debitori i ri kryhet nga ekspertë të licencuar për këtë qëllim.

f) Debitori i ri përfiton të drejtën e ristrukturimit të detyrimit të mbetur, ashtu si edhe debitorët e tjerë sipas kushteve të përcaktuara në kreun I të këtij udhëzimi.

g) Në çdo rast zëvendësimi i debitorit, garancitë hipotekore, të dhëna nga debitori i parë, nuk çlirohen nga barra hipotekore deri në shlyerjen përfundimtare të detyrimit nga debitori i ri.

h) Të gjitha shpenzimet që kryhen për realizimin e procedurave për zëvendësimin e debitorit përballohen nga debitori i ri.

6. Zëvendësimi i kolateralit

a) ATK ka të drejtë të zëvendësojë kolateralin, me kërkesën e debitorit kur ky veprim është në interes të shlyerjes së kredisë dhe plotësohen kushtet e mëposhtme:

- Zëvendësimi i kolateralit realizohet kur vlera e pasurisë së re, e cila do të ngarkohet me

barrë hipotekore mbulon të paktën 150% të detyrimit të mbetur.

- Kërkesa e debitorit për zëvendësimin e kolateralit, pasi miratohet në parim nga Drejtoria e ATK-së, shoqërohet me paraqitjen e dokumentacionit të nevojshëm për kryerjen e këtij veprimi nga i interesuari, i cili përmban dokumentacionin e pronësisë të lëshuar nga ZVRPP (certifikatën për vërtetim pronësie, kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe hartën treguese ose vërtetim pronësie nga dokumentet hipotekore), si dhe raportvlerësimin përkatës nga ekspertë të licencuar për këtë qëllim.

- Procedura e zëvendësimit të kolateralit shoqërohet me pagesën nga debitori të 20% të principalit të transferuar apo atij të mbetur.

- Pas kryerjes së procedurave të mësipërme, drejtoria e ATK-së merr vendim përfundimtar për zëvendësimin e kolateralit.

- Për pasuritë që do të vendosen si garanci e re, hartohet një kontratë hipotekimi përpara noterit publik, ku duhet të nënshkruajnë detyrimisht edhe anëtarët madhorë të familjes së debitorit (të vërtetuar nga certifikata e përbërjes familjare, të lëshuar nga zyra e gjendjes civile përkatëse ku figuron i regjistruar debitori i ri).

- Çlirimi i barrës hipotekore për pasurinë ekzistuese të vënë garanci do të bëhet atëherë kur nga ZVRPP-ja të konfirmohet regjistrimi i kontratës së re të hipotekimit e shoqëruar me lëshimin e dokumentit përkatës që vërteton ngarkimin me barrë hipotekore të pasurisë së re.

- Të gjitha shpenzimet që kryhen për realizimin e procedurave për zëvendësimin e kolateralit përballohen nga debitori.

KREU III

PROCEDURAT E MARRJES NË PRONËSI TË PASURIVE TË LËNA SI GARANCI OSE JO NGA DEBITORËT, TË ADMINISTRIMIT, SHITJES E DHËNIES ME QIRA APO ME ENFITEOZË TË KËTYRE PASURIVE

1. Këtij udhëzimi u nënshtrohen të gjitha pasuritë e luajtshme dhe/ose të paluajtshme të lëna garanci ose jo nga debitorët e Agjencisë së Trajtimit të Kredive, të cilat kalojnë në pronësi të saj, në bazë të neneve 557 dhe 577 të Kodit të Procedurës Civile, pasi nuk janë shitur në ankandet e zhvilluara nga përmbaruesi gjyqësor, në zbatim të procedurave ligjore për ekzekutimin e detyrueshëm të detyrimit.

2. Marrja në pronësi e pasurive të lëna garanci ose jo nga debitorët, të sekuestruara nga përmbaruesi gjyqësor, bëhet me pëlqimin e drejtorisë së ATK-së, si palë kreditore, kundrejt vlerës së ankandit të fundit të zhvilluar nga përmbaruesi gjyqësor.

3. Propozimin për marrjen në pronësi të sendit, përmbaruesi gjyqësor e dërgon në Drejtorinë e Përgjithshme të ATK-së, e cila brenda afateve ligjore është e detyruar të marrë vendim për marrjen ose jo në pronësi të sendit të sekuestruar. Propozimi i përmbaruesit gjyqësor duhet të përmbajë të dhëna për vlerën e ankandit të fundit dhe të dhëna të tjera të evidentuara në procesverbalin e sekuestrimit dhe ato të ankandeve të zhvilluara.

4. Për marrjen në dorëzim të sendit, punonjësi i autorizuar nga ATK-ja mban një procesverbal me përmbaruesin gjyqësor, i cili është i detyruar ta dorëzojë sendin të lirë, si nga debitori, ashtu dhe nga çdo posedues tjetër. Gjithashtu personi i autorizuar, sipas rastit, bën aplikimet përkatëse në ZVRPP, DRSHTRR ose institucione të tjera të ngarkuara me ligj, për pajisjen me dokumentin e pronësisë, pasi përmbaruesi gjyqësor të ketë dërguar një kopje të vendimit përkatës në këto institucione.

5. Pas përfundimit të procedurave për marrjen në dorëzim të sendit dhe regjistrimit në pronësi të ATK-së, plotësohet dosje e veçantë me dokumentacionin e plotë tekniko-ekonomiko-ligjor, një kopje e së cilës arkivohet në dosjen e debitorit. Njëkohësisht drejtoria e ATK-së merr vendim për regjistrimin në kontabilitet të vlerës së sendit të marrë në pronësi nëpërmjet procedurave përmbarimore.

6. ATK-ja është përgjegjëse për ruajtjen dhe administrimin e sendit të marrë në pronësi, sipas rregullave të përcaktuara në ligjin nr.6942, datë 25.12.1984 “Për administrimin, ruajtjen, dokumentimin dhe qarkullimin e vlerave materiale e monetare”, të ndryshuar, dhe vendimeve të Këshillit të Ministrave nr.70, datë 11.3.1985 dhe nr.445, datë 25.12.1990. Në raste të veçanta, mund të

vendoset edhe për ruajtjen fizike ose elektronike të sendeve të marra në pronësi. Kur sendi është i luajtshëm, në rast të pamundësisë për ta magazinuar në ambientet përkatëse të ATK-së, ai mund të ruhet kundrejt pagesës, në magazina ose vende parkimi në pronësi të personave të tretë.

7. Shpenzimet për ruajtjen dhe administrimin e sendeve të marra në pronësi i shtohen vlerës së detyrimit të debitorit.

8. Pas kontabilizimit të sendit të marrë në pronësi, ATK-ja, kundrejt shlyerjes së menjëhershme të detyrimit të ristrukturuar, sipas përcaktimeve të bëra në kreun I të këtij udhëzimi, i propozon debitorit kthimin e sendit të marrë në pronësi, nëpërmjet një kontrate shkëmbimi me të. Debitori ose përfaqësuesi ligjor i tij duhet të kthejë përgjigje brenda 15 ditëve nga data e njoftimit.

9. Në rast se debitori refuzon propozimin e ATK-së ose nuk kthen përgjigje brenda afatit 15- ditor, me vendim të drejtorisë, ATK-ja fillon procedurat e shitjes me ankand të sendit.

10. ATK-ja ka të drejtën e rivlerësimit të pronës para fillimit të procedurave të shitjes me ankand, me kusht rritjen e vlerës fillestare, kur e gjykon të arsyeshme se kanë ndryshuar pozitivisht kushtet e tregut në zonën ku ndodhet kjo pronë.

11. Procedura e rivlerësimit miratohet nga drejtoria e ATK-së pas një vlerësimi paraprak që kryen eksperti përkatës i këtij institucioni. Akti i ri i vlerësimit përgatitet nga eksperti i licencuar dhe shpenzimet i ngarkohen debitorit.

12. Si vlerë fillestare e pronës që do të shitet me ankand do të jetë vlera e ankandit të fundit të kryer nga përmbaruesi gjyqësor ose ajo e rivlerësuar, e kontabilizuar në ATK.

13. Shitja me ankand e sendeve të kaluara në pronësi të ATK-së fillon pasi drejtoria vendos për një procedurë të tillë, duke përgatitur dhe publikuar njoftimin përkatës në Buletinin e Njoftimeve Publike, në faqen e internetit, në njësinë e organit të pushtetit vendor dhe në vende të dukshme pranë zyrave qendrore dhe atyre rajonale të ATK-së, si dhe në vendin ku ndodhet sendi.

14. Periudha e publikimit zgjat 21 ditë nga data e botimit të parë dhe bëhet në çdo botim të Buletinit të Njoftimeve Publike, brenda këtij afati.

15. Zyrtarja rajonale të ATK-së ose specialisti i Drejtorisë së Përgjithshme të ATK-së, dërgojnë zyrtarisht në drejtori, procesverbalin për vendosjen e afisheve brenda afatit të botimit të njoftimit në Buletinin e Njoftimeve Publike.

16. Njoftimi për botim përmban të dhënat e mëposhtme:

- Vendin, datën dhe orën e zhvillimit të ankandit;
- Emërtimin dhe vendndodhjen e sendit që shitet;
- Vlerën fillestare të ankandit;
- Sipërfaqen e përgjithshme dhe atë nën objekt (për sendet e paluajtshme).

17. Pjesëmarrësit në ankand, pas regjistrimit të kërkesës në Drejtorinë e Përgjithshme të ATK-së, kanë të drejtë të verifikojnë dokumentacionin e pronësisë së sendit që do të shitet, i cili ndodhet i depozituar në këtë institucion, si dhe të njihen me gjendjen fizike të sendit në terren.

18. ATK-ja harton dhe arkivon një procesverbal, i cili përmban:

- Kopjen e buletinit;
- Datat e botimit të njoftimeve;
- Kopjen e njoftimit me afishe.

19. Pjesëmarrësit në ankand duhet të paraqesin në vendin, datën dhe orën e njoftuar, në komisionin e ankandit këto dokumente:

a) Kërkesën me shkrim për blerjen e sendit;

b) Mandatpagesën, që vërteton derdhjen e 20 % të çmimit të sendit që do të shitet në ankand, në llogarinë bankare të ATK-së.

20. Kur për sendet e shpallura për shitje, sipas procedurave të këtij vendimi, nuk paraqitet asnjë kërkesë për blerjen e tyre, ATK-ja cakton një vlerë tjetër, më të ulët se vlera e shpalljes së ankandit të parë dhe zhvillon ankandin e dytë.

21. ATK-ja ka të drejtën e përsëritjes së ankandit të dytë deri në tri herë, duke ulur gradualisht çmimin e sendit deri në vlerën maksimale:

- a) Për sendet e paluajtshme, deri në 30%;
- b) Për sendet e luajtshme, deri 50%.

22. Në këto raste, sendi u nënshtrohet edhe një herë të gjitha procedurave të shitjes, të parashikuara në këtë udhëzim për ankandin e parë.

23. Pasi arrihet vlera maksimale e uljes dhe sendi nuk shitet, bëhet rivlerësimi i tij me ekspertë vlerësues të licencuar dhe më pas fillojnë procedurat e ankandit, në bazë të çmimit të ri.

24. Për rastet kur mbetet vetëm një blerës, si në publikimin me vlerë fillestare, ashtu edhe për rastin kur objekti është i publikuar me ulje vlere, sipas pikës 22 të këtij kapitulli, bëhet një njoftim i ri sipas përcaktimeve në pikën 13 të këtij kreu, për një periudhë 10-ditore. Pas këtij publikimi, në rast të mosparaqitjes së ndonjë ofertuesi tjetër, ATK-ja realizon shitjen e sendit tek ofertuesi i vetëm.

25. Procedurat për të gjitha rastet e parashikuara në këtë kapitull, fillojnë me miratimin e drejtorisë së ATK-së. Çdo element shtesë është pjesë e botimit.

26. Komisioni i ankandit kryesohet nga një zëvendës drejtor i përgjithshëm dhe përbëhet nga:

- Drejtori i Drejtorisë së Financës dhe Llogaritjes së Detyrimit;
- Drejtor i Drejtorisë së Migrimit dhe Koordinimit me Zyrat Rajonale;
- Përgjegjës i Administrimit të Objekteve të Sekuestruara;
- Përgjegjës i sektorit juridik.

27. Komisioni i ankandit, nën drejtimin e kryetarit të tij, ka këto detyra:

a) Prezanton anëtarët e komisionit të ankandit.

b) Regjistron dhe vërteton identitetin e pjesëmarrësve në ankand ose përfaqësuesve të tij me prokurë, sipas kartës së identitetit, pasaportës biometrike, certifikatës së gjendjes civile ose me prokurë të posaçme përfaqësimi.

c) Deklaron vlerën fillestare të ankandit.

ç) Deklaron hapin e dhënies së ofertave për vlerën fillestare për pjesëmarrësit në ankand, e cila është:

- jo më pak se 3% e vlerës fillestare, kur ajo është deri në 5 milionë lekë;
- jo më pak se 2% e vlerës fillestare, kur ajo është mbi 5 milionë lekë.

d) Drejton marrjen e ofertave.

e) Siguron që dhënia e ofertave të vazhdojë deri sa të ketë oferta të tjera, përpara shpalljes së fituesit.

f) Shpall personin e fundit, që deklaron çmimin më të lartë, si fitues i ankandit.

28. Komisioni i ankandit harton një procesverbal, i cili duhet të përmbajë:

- a) emrat e anëtarëve të komisionit të ankandit;
- b) regjistrimin e identitetit të pjesëmarrësve në ankand, sipas kartës së identitetit, pasaportës biometrike, certifikatës së gjendjes civile ose prokurës së posaçme të përfaqësimit;
- c) deklarimin e vlerës fillestare të ankandit;
- ç) deklarimin e hapit të dhënies së ofertave për vlerën fillestare për pjesëmarrësit në ankand;
- d) marrjen e ofertave;
- e) vazhdimin e dhënies së ofertave deri sa të ketë oferta të tjera, përpara shpalljes së fituesit;
- f) shpalljen e personit të fundit që deklaron çmimin më të lartë, si fitues i ankandit.

Procesverbali i ankandit duhet të nënshkruhet nga anëtarët e komisionit dhe pjesëmarrësit në ankand për çdo ofertë të dhënë.

29. Pjesëmarrësit në ankand, që tërhiqen pa dhënë asnjë ofertë për vlerën e sendit të shpallur për shitje, u konfiskohet garancia bankare. Pjesëmarrësve të tjerë në ankand, që kanë dhënë oferta, por nuk janë shpallur fitues, u kthehet garancia bankare.

30. Brenda 10 ditëve nga zhvillimi i ankandit, personi që ka fituar të drejtën e blerjes së sendit, njoftohet zyrtarisht për vendimin e marrë nga drejtoria e ATK-së për këtë qëllim dhe procedurat e mëtejshme të pajisjes me autorizim për kalim pronësie.

31. Brenda 30 ditëve nga data e zhvillimit të ankandit, blerësi është i detyruar të bëjë pagesën në lekë të pjesës së mbetur të çmimit fitues, pasi është zbritur vlera e garancisë bankare.

32. Të ardhurat e realizuara nga shitja në ankand deklarohen si arkëtime në evidencën statistikore dhe diferencat që rezultojnë në raport me vlerën e kontabilizuar, sistemohen si më poshtë:

- a) mbi vlerën e kontabilizuar, kalojnë në rezultatin financiar të ATK-së;
- b) nën vlerën e kontabilizuar, kalojnë për korrektimin e detyrimit të debitorit.

33. Nëse personi që është shpallur fitues, nuk paguan pjesën e çmimit të mbetur, brenda afatit

të përcaktuar në pikën 31 të këtij kreu, humbet të drejtën e blerjes, si dhe të marrjes pjesë në ankandin, që do të zhvillohet për rishitjen e këtij sendi. PAGESA e ngurtësuar si garanci bankare për pjesëmarrje në ankand, i sekuestrohet, ndërsa çdo pagesë tjetër e bërë, i kthehet ofertuesit.

34. Sendi që rezulton i pashitur për shkak se personi i shpallur fitues, nuk paguan brenda afatit ligjor diferencën e çmimit të mbetur, pas zbritjes së vlerës së garancisë bankare, rishpallet për shitje duke zbatuar procedurat e publikimit të shitjes me ankand nga e para.

35. Pas pagesës nga fituesi të çmimit të arritur në ankand, ATK-ja lidh kontratën e shitjes me blerësin para noterit dhe bën dorëzimin e sendit me procesverbal të blerësi.

36. Në raste të veçanta, pas konsultimeve paraprake me organet e pushtetit vendor ose institucione të tjera shtetërore, që shprehin interes publik për marrjen me transferim kapital të sendeve në pronësi të ATK-së, i kërkohet Ministrisë të Financave të ushtrojë autoritetin e tij ligjor për të mundësuar kryerjen e këtyre veprimeve.

37. Nuk lejohen dhënia me qira dhe kalimi kapital i objekteve, që janë publikuar për shitje.

38. ATK-ja, në përputhje me kërkesat e vendimit të Këshillit të Ministrave nr.681, datë 11.6.2009, ndryshuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.450, datë 16.6.2010 dhe këtij udhëzimi, ka të drejtë të hartojë rregulloren e brendshme për zhvillimin e ankandit, e cila miratohet me vendim të Këshillit Mbikëqyrës.

39. Shitjet me ankand të sendeve në pronësi të ATK-së apo transferimi kapital i tyre në organet e pushtetit vendor ose institucionet e tjera shtetërore, pasqyrohen si tregues të raportit statistikor.

KREU IV

1. Për zbatimin e këtij udhëzimi ngarkohet Agjencia e Trajtimit të Kredive.
2. Me hyrjen në fuqi të këtij udhëzimi, të gjitha aktet e tjera ekzistuese nënligjore, shfuqizohen.
3. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I FINANCAVE
Ridvan Bode