UDHËZIM
Nr. 5222, datë 26.6.2015

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR. 926, DATË 29.12.2014 "PËR KRITERET E VLERËSIMIT TË PRONËS SHTETËRORE QË PRIVATIZOHET APO TRANSFORMOHET DHE PROCEDURËN E SHITJES"

(Ndryshuar me udhëzimin nr. 10, datë 12.4.2018; nr. 7, datë 11.2.2020; nr. 2, datë 20.2.2026; nr. 7, datë 1.9.2026)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, si dhe në zbatim të pikës 13, kreu IV, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014 "Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes", ministri i Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes dhe ministri i Financave nxjerrin këtë,

UDHËZIM:

1. Në zbatim të pikës 1, kreu I, të VKM-së nr. 926, datë 29.12. 2014, të ndryshuar, këtij udhëzimi i nënshtrohen të gjitha pronat e paluajtshme shtetërore dhe pasuritë e luajtshme, objektet e veçanta, mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros të ndërmarrjeve shtetërore dhe asetet e shoqërive tregtare të zbritura nga kapitali i tyre, të cilat plotësojnë kriteret për privatizim, sipas këtij vendimi. Të gjitha aktet nënligjore dhe administrative, për miratimin e privatizimeve dhe komisioneve përkatëse të vlerësimit, të nxjerra përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, do të konsiderohen të vlefshme për sa kohë nuk ka një urdhër të ministrit përgjegjës për ekonominë për shfuqizimin e tyre.

2. Në zbatim të pikës 2, kreu I, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, institucionet qendrore dhe organet e njësive të vetëqeverisjes vendore dërgojnë kërkesat e tyre për privatizimin e pronave shtetërore që kanë në administrim ose në pronësi në ministrinë përgjegjëse për ekonominë. Ministri përgjegjës për ekonominë nxjerr urdhrin për fillimin e procedurave të privatizimit, sipas kërkesave të përmendura më sipër. Në rast se ministria përgjegjëse për ekonominë u kërkon institucioneve qendrore apo organeve të njësive të vetëqeverisjes vendore kërkesën për prononcim privatizimi për pronat e paluajtshme shtetërore që kanë në administrim ose në pronësi, këto institucione janë të detyruara që, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, të dërgojnë mendimin e tyre për privatizimin e këtyre pasurive. Nëse institucionet qendrore apo organet e njësive të vetëqeverisjes vendore shprehen për mosprivatizimin e pronave shtetërore në administrim apo në pronësi, apo pronave shtetërore të institucioneve që kanë në varësi administrative, atëherë ato duhet ta argumentojnë qartë këtë fakt. Në rastet kur për objektet, që janë në pronësi të organeve të pushtetit vendor, është marrë vendimi i këshillit të njësive të qeverisjes vendore për privatizimin/tjetërsimin e tyre dhe këto objekte janë miratuar për t'u përfshirë në procedurë privatizimi, pas nxjerrjes së urdhrit të privatizimit nga ministri përgjegjës për ekonominë, struktura përgjegjëse për privatizimin njofton institucionin administrues/pronar të pronës shtetërore për fillimin e procedurave të privatizimit, me qëllim afishimin e njoftimit përkatës në ambientet e pronës shtetërore, për efekt njohjeje nga ish-pronarët.

3. Në zbatim të pikës 3, kreu I, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, Komisioni i vlerësimit të pronës shtetërore, në zbatim të këtij vendimi ngrihet nga ministri përgjegjës për ekonominë. Ky komision ka në përbërje të tij 3 (tre) anëtarë: përfaqësuesin e strukturës përgjegjëse për privatizim, një ekspert vlerësues të licencuar dhe një përfaqësues të ndërmarrjes apo institucionit në administrim/pronësi të të cilit ndodhet prona shtetërore. Komisioni kryesohet nga përfaqësuesi i strukturës përgjegjëse për privatizim. Sipas nevojave të procesit të vlerësimit të pronës shtetërore, ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron që në komisionin e vlerësimit të marrë pjesë edhe një auditues apo ekspertë të tjerë të licencuar sipas procesit të vlerësimit.

4. Në zbatim të pikave 2, 3 dhe 4, të kreut II, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, Komisioni i vlerësimit inspekton dhe verifikon gjendjen reale të objektit dhe më pas eksperti/ekspertët vlerësues i/të licencuar i/të pasurisë së paluajtshme të këtij komisioni, brenda 15 (pesëmbëdhjetë)

ditëve përgatitin në 5 (pesë) kopje origjinale genplani/plan rilevimi, i cili/të cilët mban/mbajnë përgjegjësi ligjore për hartimin e genplanit/planit të rilevimit dhe për saktësinë e matjeve teknike të kryera. Genplani/plan rilevimi i përgatitur ku përcaktohet qartë trualli nën objekt, trualli funksional dhe sipërfaqja e përgjithshme, i dorëzohet menjëherë nga eksperti, përfaqësuesit të strukturës përgjegjëse për privatizim. Nëse, pas hartimit të genplanit/plan rilevimit nga eksperti/ekspertët vlerësues, rezultojnë sipërfaqe trualli të lira (më shumë se sipërfaqja nën objekt dhe ajo funksionale), institucioni administrues, në zbatim të procedurave ligjore përkatëse, ia kalon ato Agjencisë së Trajtimit të Pronave, për përdorimin për fond kompensimi për ish-pronarët ose për kthim fizik.

5. Në zbatim të pikës 4, të kreut I, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, ekspertët vlerësues në përbërje të komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore përzgjidhen nga ministri përgjegjës për ekonominë nga lista e ekspertëve të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, sipas fushës së vlerësimit dhe licencës përkatëse. Pagesa e ekspertit/ekspertëve vlerësues, si edhe çdo shpenzim për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit përballohen nga ministria përgjegjëse për ekonominë.

Pagesa e ekspertëve përcaktohet, si më poshtë:

a) 5% e vlerës së objektit të vlerësuar deri në 10 000 000 (dhjetë milionë) lekë, por jo më pak se 100 000 (njëqind mijë) lekë pa TVSH;

b) 4% e vlerës së objektit të vlerësuar për vlera mbi 10 000 000 (dhjetë milionë) lekë, por jo më pak se 500 000 (pesëqind mijë) lekë dhe jo më shumë se 1 000 000 (një milion) lekë, pa TVSH.

Pagesa kryhet pas dorëzimit të raportit përfundimtar të vlerësimit dhe pranimit të tij nga struktura përgjegjëse për privatizimin. Në rast se raporti nuk pranohet për shkak të mangësive, struktura përgjegjëse njofton me shkrim ekspertin vlerësues, duke specifikuar arsyet e mospranimit dhe korrigjimet e kërkuara. Eksperti vlerësues është i detyruar të kryejë korrigjimet dhe ta ridorëzojë raportin. Pagesa kryhet vetëm pas dorëzimit të raportit të korrigjuar dhe pranimit të tij.

6. *Në rastin e vlerësimit të objekteve që do të përfshihen në fondin e kompensimit fizik për ish-pronarët, pagesa e ekspertëve do të bëhet sipas procedurës së mësipërme. Pagesa në të dyja rastet e mësipërme do të përballohet nga shpenzimet buxhetore të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.*

Për objektet ndërtimore, kontratat e shitjes të të cilave janë shpallur të pavlefshme nga gjykata, duke i kthyer palët në gjendjen e mëparshme, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore kthen për rivlerësim, dokumentacionin e vlerësimit në Drejtorinë përgjegjëse për privatizim e pronës shtetërore, për të bërë vlerësimin sipas gjendjes faktike të tyre dhe legjislacionit në fuqi. Për vlerësimin e tyre, ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron fillimin e procedurave të rivlerësimit dhe ngre komisionin për rivlerësim, i cili vlerëson objektet sipas përcaktimeve në kreun II, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014 dhe udhëzimit në zbatim të tij. Një procedurë e njëjtë ndiqet edhe për objektet (kreu III, pika 18, paragrafi i dytë të këtij vendimi), dokumentacioni i vlerësimit të të cilave kthehet nga Agjencia e Trajtimit të Pronave.

7. Shfuqizuar.

8. Trualli që privatizohet konsiderohet sipërfaqja nën objekt dhe sipërfaqja funksionale (nëse ka) rreth tij, e përcaktuar sipas genplanit të objektit, që është pjesë e dokumentacionit të privatizimit që përgatit komisioni i vlerësimit sipas pikave 3 dhe 4, të kreut II, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar. Për pronat shtetërore objekt të kontratave të qirasë/enfiteozës, të lidhura në zbatim të VKM-së nr. 54/2014, të ndryshuar, kontrata dhe anekset e saj merren në konsideratë për identifikimin e pronës objekt privatizimi. Sipërfaqja e truallit nën objekt dhe e truallit funksional përcaktohet dhe verifikohet në përputhje me kriteret dhe dokumentacionin tekniko-ligjor të parashikuar në VKM-në nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar.

9. Shfuqizuar.

10. Ministria përgjegjëse për ekonominë i dërgon çdo 6 (gjashtë) muaj Agjencisë së Trajtimit të Pronave kërkesën rreth hartës së miratuar të çmimeve. Agjencia e Trajtimit të Pronave, brenda afatit të përcaktuar ligjor dërgon hartën e miratuar të çmimeve të truallit. Në rastet kur për vendndodhjen e pronës shtetërore që privatizohet çmimi i truallit nuk figuron në hartën e çmimeve, vlerësimi i pronës shtetërore kryhet sipas vlerës së tregut. Struktura përgjegjëse për privatizimin i vë në dispozicion komisionit të vlerësimit hartën e çmimeve, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, të konfirmuar çdo 6 (gjashtë) muaj nga Agjencia e Trajtimit të Pronave (ATP). Përcaktimi i vlerës së pronës shtetërore, në përputhje me hartën e çmimeve dhe legjislacionin në fuqi,

si edhe përzgjedhja e metodologjisë së vlerësimit janë në përgjegjësinë e ekspertit vlerësues, i cili, në bazë të dokumentacionit, harton raportin përfundimtar të vlerësimit të pronës shtetërore.

11. Shfuqizuar.

11.1 Shfuqizuar.

11.2 Shfuqizuar.

11.3 Shfuqizuar.

11.4 Shfuqizuar..

11.5 Shfuqizuar.

11.6 Shfuqizuar.

12. Dokumentacioni i përgatitur nga Komisioni i Vlerësimit, i cili i përcillet strukturës përgjegjëse për privatizimin, duhet të përmbajë vendimin e Komisionit të Vlerësimit, relacionin e Komisionit të Vlerësimit të nënshkruar nga të gjithë anëtarët, raportin e vlerësimit të hartuar nga eksperti/ekspertët dhe të nënshkruar prej tyre, kartelën e pasurisë së bashku me hartën treguese dhe të dhënat plotësuese nëse ka, miratimin e privatizimit, shkresën e ngritjes së Komisionit të Vlerësimit, si dhe genplanin/planin e rilevimit përkatës të konfirmuar nga të gjithë anëtarët e komisionit. Në zbatim të pikës 7, kreu II, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, në rast se për pronën objekt privatizimi Agjencia Shtetërore e Kadastrës nuk vendos në dispozicion kartelën e pasurisë, por vërtetimin e pasurisë për zonat kadastrale që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, komisioni, për efekt të vlerësimit të pronës shtetërore, do të bazohet në këtë të fundit.

Në rastet kur prona shtetërore objekt privatizimi, në regjistrat e pasurisë nuk ka objekt të regjistruar, por vetëm truall, pas miratimit të ministrit, struktura përgjegjëse për privatizim ia përcjell dokumentacionin tekniko-financiar të institucionit administrues të pronës, genplanin/plan rilevimin, si dhe dokumentacion e ASHK-së strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore, e cila, në zbatim të kreut III, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, nënshkruan kontratën e shitjes.

13. Pas plotësimit të dokumentacionit, sipas afatit të parashikuar në pikën 11, të kreut II, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, procedohet si më poshtë vijon:

a) Komisioni i Vlerësimit, pasi merr të gjitha konfirmimet e nevojshme përgatit dokumentacionin tekniko-ligjor, si dhe harton vendimin shoqërues, ku më pas ia përcjell strukturës përgjegjëse për privatizim. Në këtë vendim, krahas përcaktimit të qartë të të dhënave identifikuese të pronës, si sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt dhe ajo funksionale, vlera e pronës shtetërore, si edhe përputhshmëria me dokumentacionin kadastral për pasuritë shtetërore, si edhe për linjat e prodhimit/shërbimit; shprehet edhe për përmbushjen ose jo të kritereve tekniko-ligjore, sipas legjislacionit në fuqi për privatizimin e pronës shtetërore;

b) Struktura përgjegjëse për privatizim shqyrton dhe verifikon dokumentacionin e përcjellë, së bashku me vendimin e këtij komisioni për vijimin e procedurave të privatizimit. Në rast se dokumentacioni rezulton në përputhje me legjislacionin në fuqi, struktura përgjegjëse për privatizimin përgatit vlerësimin përfundimtar për përmbushjen e kritereve në referencë të shkronjës "a", të pikës 12, kreu II, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, ku propozon fillimin e procedurave të shitjes dhe ia dërgon ministrit përgjegjës për ekonominë. Në rast të kundërt, struktura përgjegjëse për privatizimin kërkon plotësimin e dokumentacionit apo saktësimin e tij, në përputhje me kërkesat ligjore, duke e rikthyer dosjen pranë komisionit të vlerësimit me rekomandimet përkatëse. Pas miratimit të ministrit, vlerësimi përfundimtar dhe dokumentacioni tekniko-ligjor dërgohen sipas procedurave të brendshme administrative pranë strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore.

14. Në zbatim të shkronjës "a", të pikës 2, kreu III, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, për rastet e shitjes së objekteve për të cilat është konfirmuar se ka pronar trualli, bëhet publikimi me afishim në faqen zyrtare të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, në mjediset e pronës shtetërore dhe në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare për një afat prej 20 (njëzet) ditësh, vetëm për pronarët e truallit.

Ish-pronari i truallit që dëshiron të blejë objektin apo çdo subjekt tjetër që në bazë të dokumenteve që disponon, pretendon të ketë pronësi mbi truallin e objektit që privatizohet, duhet të paraqitet pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë, brenda një afati 20-ditor nga dita e publikimit (afishimit), duke depozituar:

- kërkesën me shkrim, në të cilën shprehet se dëshiron të blejë objektin e publikuar për shitje;

- dokumentacionin që vërteton pagesën prej 20% të vlerës totale të objektit (mjete kryesore + mjete xhiro), pa vlerën e truallit të objektit që kërkon të blejë;

- vendimin përkatës të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-pronarëve, të noterizuar, të shoqëruar me planvendosjen e pronës;

- çdo dokument tjetër ligjor të regjistruar në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, i cili përcakton se ai është pronar i tokës;

- dëshmi trashëgimie;

- prokurë përfaqësimi dhe marrëveshje të dokumentuar midis bashkëpronarëve, kur ka të tillë.

15. Në rast se ish-pronari i truallit (trashëgimtarët e tij), sipas përcaktimit të pikës 2, germa "a" dhe "b", kreu III, të këtij vendimi, nuk paraqitet për blerjen e objektit që ndodhet në truallin e tij, shitja e objektit dhe truallit, realizohet me ankand sipas procedurave të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014. Vlera e truallit, e përcaktuar sipas hartës së vlerës dhe që ndodhet në dosjen e vlerësimit të objektit, do të përdoret për t'i kaluar drejtpërsëdrejti ish-pronarit.

16. Në rast se në procedurat e shitjes së objektit shprehet interes për blerje vetëm nga një ose një pjesë e trashëgimtarëve ligjorë të ish-pronarit, të përcaktuar në dëshminë e trashëgimisë, atëherë e drejta e parablerjes dhe gjithë të drejtat dhe detyrimet sipas këtij vendimi, realizohen nga trashëgimtari/rët që kanë shprehur interesin dhe shitja bëhet në favor të këtyre të fundit, ndërsa marrëdhëniet e bashkëpronësisë dhe detyrimet reciproke midis të gjithë trashëgimtarëve u nënshtrohen dispozitave të Kodit Civil.

17. Kur objekti është me dy 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 u nënshtrohen dispozitave të Kodit Civil. p.sh.

- Objekti me 3 kate është ndërtuar mbi një sipërfaqe 500 m^2 (sipërfaqe ndërtimi + mjedisin e përbashkët + sipërfaqen e bordurës + sipërfaqen e truallit në oborr, nëse ka).

- Sipërfaqja e ndërtimit pa ambientet e përbashkëta është 1250 m^2 dhe për çdo kat është: kati i I-rë 450 m^2, kati i II-të 450 m^2 dhe kati i III-të 350 m^2.

- Llogarisim koefiçienti (K)

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

Koefiçienti është konstant, duke u shumëzuar me sipërfaqet përkatëse të ndërtimit që zë secili pronar jep sipërfaqen përkatëse që i takon të privatizojë secili pronarë. Kështu:

Për katin e I-rë 450 m^2 * 0,4 = 180 m^2

Për katin e II-të 450 m^2 * 0,4 = 180 m^2

Për katin e III-të 350 m^2 * 0,4 = 140 m^2

Këto sipërfaqe, të cilat përcaktohen nga ekspertët vlerësues, duke u shumëzuar me çmimin për m^2 të konfirmuar nga *Agjencia e Trajtimit të Pronave*, japin vleftën që duhet të paguajë në lekë secili pronar.

18. Në bazë të përcaktimit të pikës 2, germa "c", kreu III, të këtij vendimi, dokumentacioni i pronësisë të depozituar nga pronarët e truallit, konfirmohet pranë *Agjencisë së Trajtimit të Pronave*, zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme apo çdo institucion tjetër që e konfirmon këtë dokumentacion.

19. Për rastet e shitjes së objektit personave të tretë nëpërmjet ankandit apo të pasurive të dhëna me kontratë qiraje ose enfiteozë, kur ka të identifikuar pronarë trualli, për vlerën e truallit të shitur, njoftohet me shkrim Drejtoria e Financës në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, e cila duhet të derdhë, në favor të pronarit të truallit vlerën e truallit përkatës. Njoftimit me shkrim duhet t'i bashkëlidhet dokumentacioni si më poshtë:

- Vendimi i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për ish-pronarin apo çdo dokument tjetër ligjor të regjistruar në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që vërteton se ai është pronar i tokës;
- Kontrata e shitjes së objektit bashkë me truallin;
- Autorizimi për kalim pronësie;
- Mandatpagesat që lidhen me pagesat e truallit.

Për realizimin e procedurës së mësipërme, njëkohësisht me njoftimin e sipërcituar, i kërkon

Agjencisë së Trajtimit të Pronave konfirmim, nëse ish-pronari (trashëgimtarët e tij) kanë përfituar ose jo më parë kompensim financiar apo fizik mbi bazën e vendimit me të cilin është njohur prona ku ndodhet objekti i privatizuar, si dhe informacion mbi vlefshmërinë e vendimit përkatës.

Ish-pronari i truallit që do të përfitojë kompensim financiar duhet të paraqesë në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë* (Drejtoria e Financës) dokumentacionin ligjor, si më poshtë:

- Kërkesën me shkrim për kompensim financiar për truallin ish-pronë e tij;
- Dokument identifikimi (letërnjoftim, pasaportë);
- Dëshmi trashëgimie;
- Prokurë të posaçme përfaqësimi, ku të jetë përcaktuar tagra e trajtimit financiar;
- Numrin e llogarisë personale të hapur pranë çdo banke të nivelit të dytë;
- Vërtetim nga *Agjencia e Trajtimit të Pronave*, dhe deklaratë noteriale që nuk ka përfituar kompensim financiar apo fizik për pronën truall njohur me vendimin përkatës.
- Një plan rilevimi të punuar me ekspert*/ekspertët* të licencuar ku të përcaktohet sipërfaqja e truallit që zë pronari në objektin dhe truallin përkatës të privatizuar.

20. Brenda 5 ditëve nga data e realizimit të kompensimit financiar nga Drejtoria e Financës në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë* njoftohet me shkrim *Agjencia e Trajtimit të Pronave të Pronave* për kompensimin financiar të kryer në favor të subjekteve të shpronësuara.

21. Në rastet kur konfirmohet se objekti nuk ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuara, objekti i nënshtrohet ankandit. Pagesa prej 20% e vlerës së mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros nëse ka, pa vlerën e truallit e paguar për ushtrimin e të drejtës së parablerjes nga subjektet të shpronësuar pretendues për pronarë trualli u kthehet.

Në qoftë se gjatë periudhës së publikimit apo ditën e zhvillimit të ankandit paraqitet subjekti i shpronësuar (pronar i truallit) me dokumentet përkatëse të pronësisë, detyrimisht dhe garancinë bankare apo mandatpagesën për pjesëmarrje në ankand, atëherë ai gëzon të drejtën e parablerjes së objektit me vlerën fillestare të tij. Në këto raste komisioni i ankandit administron kërkesat e paraqitura për blerjen e objektit, si dhe dokumentacionin e pronësisë të paraqitur nga subjektet e shpronësuara pretendente për pronarë trualli të objektit që privatizohet dhe shtyn procedurën e zhvillimit të ankandit deri në konfirmimin e dokumentacionit të pronësisë së truallit nga organet përkatëse, *Agjencia e Trajtimit të Pronave*, zyra vendore e regjistrimit te pasurive të paluajtshme apo çdo institucion tjetër shtetëror që e disponon dhe e konfirmon atë dokumentacion. Nëse pretendimet e paraqitura në kërkesë të pronarit të truallit konfirmohen nga organet përkatëse, atëherë do të veprohet sipas kreut III, pika 2, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014. Pjesëmarrësit e tjerë të paraqitur për blerje me ankand u kthehet brenda 10-ditëve, pagesa e 20% të vlerës e depozituar për pjesëmarrje në ankand.

22. Kur ish-pronari i truallit është pronar i objektit duke përdorur të drejtën e parablerjes sipas pikës 2, germa "a", kreu III, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014, trualli kalon në favor të tij pa shpërblim.

23. Në zbatim të pikave 4 dhe 6, të kreut III, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014, 'Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes' të ndryshuar, me kërkesë të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, mund të përdoren edhe forma të tjera publikimi në medien televizive, të shkruar, postera etj. Shpenzimet e publikimit do të përballohen nga shpenzimet buxhetore të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

24. Në zbatim të pikës 10, kreu III, pjesëmarrësit në ankand në vendin, datën dhe orën e njoftuar duhet të paraqesin pranë komisionit të ankandit edhe dokumentin e identifikimit të tyre (letërnjoftim, pasaportë). Gjithashtu në garancinë (apo në mandatpagesën) që vërteton ngurtësimin e 20% të vlerës së fillimit të ankandit duhet të jetë përcaktuar qartë qëllimi i këtij transaksioni, si dhe të garantojë kalimin e shumës në llogari të *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*. Të drejtën e paraqitjes për blerje të objektit, së bashku (në bashkëpronësi) me një kërkesë të vetme e kanë edhe më shumë se një person. Kjo kërkesë duhet të shoqërohet me dokumentin bankar që përmban emrat e personave që bashkohen në këtë blerje. Në rast të paraqitjes së një blerësi, personat e tjerë kërkues duhet të përfaqësohen me prokurë të posaçme.

25. Në zbatim të pikës 20, kreu III i këtij vendimi, komisioni i ankandit deklaron hapin e dhënies së ofertave, i cili do të jetë deri 3 (tre) për qind të vlerës fillestare të objektit.

26. Në zbatim pikës 24, të kreu III të këtij vendimi, ish-pronarët e truallit, të cilët janë shpallur fitues me të drejtën e parablerjes për objektet, gëzojnë të drejtën që 80% të vlerës së objektit ta paguajnë me

letra me vlerë dhe bono privatizimi, nga i cili 20% është paguar me lekë *cash*, përpara lëshimit të autorizimit për kalimin e pronësisë. Pagesat me lekë *cash* për pjesëmarrje në blerjen e objektit dhe ato me lekë e bono privatizimi do të bëhen në çdo bankë të nivelit të dytë për llogari të *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*. Bankat e nivelit të dytë, të gjitha lekët e bonot e privatizimit për efekt privatizimi, sipas kësaj pike, do t'i bëjë ato të pavlefshme dhe në fund të çdo 6-mujori do t'i dorëzojë në Bankën e Shqipërisë.

Blerësi, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e zhvillimit të ankandit, është i detyruar të bëjë pagesën, vetëm me lekë, për pjesën e mbetur, sipas çmimit të arritur në ankand, për objektin dhe truallin.

Në rastet kur nuk respektohet afati 30 (tridhjetë) ditor i pagesës së vlerës së plotë të objektit bashkë me truallin, për arsye objektive të justifikuara, me autorizim të drejtorit të strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore afati zgjatet, por jo më shumë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga përfundimi i afatit tridhjetëditor.

27. Në rastin kur është konfirmuar në dosjen e vlerësimit apo kur subjektet e shpronësuara të truallit të objektit kanë paraqitur dokumentacionin përkatës të pronësisë dhe kërkesën për blerjen e objektit sipas pikës 11 të kreut III, por nuk paraqiten në ankandin e objektit që ndodhet në pronën e tyre, komisioni i ankandit evidenton kërkesat për blerje në procesverbalin përkatës dhe cakton një datë tjetër për zhvillimin e tij brenda shtatë ditëve nga data e mëparshme e zhvillimit të ankandit, duke njoftuar edhe një herë pronarët e truallit. Nëse edhe në këtë datë pronarët e truallit nuk paraqiten për blerjen e objektit me të drejtën e parablerjes, atëherë do të veprojë sipas pikës 2, germa "b", kapitulli III, të këtij vendimi.

28. Në zbatim të pikës 32 të kreut III, të këtij vendimi, drejtoria përkatëse që monitoron zbatimin e kontratave të qerasë, në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, i paraqet për miratim *ministrit përgjegjës për ekonominë* vlerën e investimeve të kryera nga qiramarrësi dhe të vlerësuar nga ekspertët përkatës, vlerë kjo, e cila duhet të jetë mbi 150% e vlerës së truallit, të përcaktuar sipas çmimit të truallit të konfirmuar nga *Agjencia e Trajtimit të Pronave* dhe sipërfaqes së truallit në kontratën e qiramarrjes. Në këtë propozim paraqitet dhe fakti që subjekti kërkues nuk ka detyrime ndaj shtetit sipas kontratës së qirasë/*enfiteozës*.

Në rast se nga informacioni zyrtar i marrë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës rezulton se objekti i kontratës së qirasë/ enfiteozës me tarifë 1 euro/kontrata nuk është në regjistrat kadastralë, sipas akteve ligjore dhe nënligjore përkatëse, nëse plotësohen rrethanat e parashikuara në shkronjat "a" dhe "b", të pikës 34, të kreut III, të VKM-së nr.926, datë 29.12.2014, trualli do të shitet nga struktura për shitjen e pronës shtetërore dhe lidhja e kontratës bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil, pasi të jetë bërë pagesa e plotë sipas vlerësimit të objekteve.

29. Pas miratimit të vlerës së investimeve të përcaktuara më sipër, sektori përkatës që monitoron zbatimin e kontratave të qirasë/*enfiteozës*, në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, nëpërmjet aktit të brendshëm përcjell praktikën përkatëse të miratuar, pranë sektorit/njësisë përkatëse në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë* që merret me inicimin, ndjekjen e procedurave të privatizimit, për vazhdimin e procedurës së mëtejshme. Pas administrimit të praktikës dhe marrjes së prononcimit për privatizim, nga institucioni administrues përkatës, ministri nxjerr urdhrin e miratimit për privatizim në favor të investitorit, si dhe urdhëron ngritjen e komisionit të vlerësimit, sipas përcaktimeve në kreun I të vendimit.

30. Shitja e pasurive shtetërore të dhëna me kontratë qiraje apo enfiteozë, sipas përcaktimit në pikën 32, kreu III, të këtij vendimi, realizohet si më poshtë:

Njoftohet me shkrim subjekti që ka pasurinë shtetërore me kontratë qiraje apo enfiteozë, i cili brenda 20 ditëve nga data e njoftimit, do të shprehë interesin për blerjen e objektit bashkë me truallin. Në këtë njoftim do të jetë i përcaktuar dokumentacioni që qiramarrësi apo enfiteozmarrësi duhet të paraqesë për shprehjen e interesit për blerjen e objektit dhe konkretisht:

- Kërkesën me shkrim për blerjen e objektit bashkë me truallin që ai ka me qira apo enfiteozë.
- Pagesën e vlerës prej 20% të vlerës së objektit + vlerën e mjeteve të xhiros, nëse ka, dhe + vlerën e truallit.
- Nëse qiramarrësi apo enfiteozmarrësi është shoqëri tregtare, dokumentacionin ligjor të shoqërisë.

Me plotësimin e dokumentacionit të mësipërm nga subjekti qiramarrës apo enfiteozmarrës, dorëzimin e tyre në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, kjo e fundit pajis subjektin me autorizim për kalim pronësie, në të cilin duhet të jenë të përcaktuar qartë detyrimet e blerësit.

31. Pagesa e vlerës së mbetur e mjeteve kryesore (objektit + makineri pajisje dhe linja teknologjike) për pasuritë shtetërore të dhëna me kontratë qiraje apo enfiteozë do të bëhet deri në masën 80 % me lekë e bono privatizimi sipas kërkesës së depozituar më parë nga subjekti përkatës, ndërsa pagesa e vlerës së truallit do të bëhet vetëm me lekë *cash*. Kontrata e shitjes së truallit do të jetë pjesë përbërëse e kontratës së shitjes së objektit.

32. Në rastet kur në dokumentacionin e vlerësimit të objektit të dërguar për privatizim nga *ministria përgjegjëse për ekonominë* , konstaton mospërputhje të hartës treguese me genplanin*/plan rilevimin* e dosjes apo konstaton mungesa të të dhënave hartografike në HTR etj., kërkon informacion plotësues nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

33. Në zbatim të pikës 4 dhe 6, kreu i III- të i vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014, publikimi për shitje për objektin që do të privatizohet, përveç informacionit plotësues, përmban edhe tabelën me të dhënat, sipas formatit si më poshtë:

Numri rendor	Emërtimi i objektit	Vendndodhja	Vlera fillestare e objektit (lekë), mjete kryesore+ mjete xhiro+vlera e truallit	Mjete xhiro (në lekë)	Sipërfaqe gjithsej e objektit në m^2	Sipërfaqe nën objekt në m^2	Vlera e truallit në lekë
1.							
2.							
3.							

33.1 Në zbatim të pikës 33, të kreut III, të VKM-së nr. 926 datë 29.12.2014, ministri përgjegjës për ekonominë nxjerr urdhrin për përfshirjen në procedurë privatizimi të pronës shtetërore, objekt kontrate, të dhënë me qira/enfiteozë me tarifë 1 euro/kontrata, me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m^2, përpara përfundimit të kontratës së qirasë//enfiteozës.

34. Për rastet e publikimit (afishimit) për ish-pronarët e truallit, tabela do të jetë me të dhënat e mëposhtme:

Nr. rendor	Emërtimi i objektit	Vendndodhja	Vlera fillestare e objektit në lekë (mjete kryesore + mjete xhiro)	Mjete xhiro në lekë	Sipërfaqe gjithsej e objektit (në m^2)	Sipërfaqe nën objekt (në m^2)	Vlera e truallit (në lekë)
1.							
2.							

35. *Në zbatim të pikave 3, 4, të kreut I dhe të pikës 25, të kreut III, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 926, datë 29.12.2014, 'Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes', të ndryshuar, shpenzimet që lidhen me privatizimin, përkatësisht për:*

i. pagesën e ekspertëve vlerësues, kontabël dhe ekspertë të tjerë të fushave përkatëse, që përzgjidhen nga ministri përgjegjës për ekonominë për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet; dhe

ii. për përballimin e të gjitha shpenzimeve të tjera që lidhen me procesin e privatizimit të pronës shtetërore, përballohen nga shpenzimet buxhetore të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

Ministria përgjegjëse për ekonominë dërgon në mënyrë periodike (çdo tremujor) në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, drejtorinë e përgjegjëse për privatizimin, evidencën e realizimit të të ardhurave nga shitja e objekteve.

E drejta e përdorimit të të ardhurave të përcaktuara më sipër, mbartet në vitin buxhetor

pasardhës, mbi bazën e rakordimit të Drejtorisë së Financave në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, me Degën e Thesarit Tiranë, në fund të çdo viti.

35/1. Në zbatim të pikës 27, të kreut III, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, pas kryerjes së pagesës së vlerës së plotë të pronës shtetërore, struktura përgjegjëse për shitjen verifikon dokumentacionin e pronës, përfshirë dokumentacionin e rifreskuar të pronësisë të marrë nga ASHK-ja (kartelë pasurie dhe hartë treguese). Pas këtij verifikimi, drejtuesi i strukturës përgjegjëse për shitjen nënshkruan kontratën e shitjes me blerësin.

35/2. Në zbatim të pikës 34, të kreut III, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, për subjektet qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse të pasurive shtetërore me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m², të dhëna me qira ose enfiteozë sipas kontratave me tarifën "1 euro/kontrata", kërkesa për blerjen e pasurisë shqyrtohet në përputhje me pikat 35 deri në 43 të këtij kreu, me kusht që pasuria të mos jetë pasuri shtetërore e patjetërsueshme, në kuptim të ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", të ndryshuar, dhe subjekti të ketë realizuar, brenda afatit të përcaktuar në kontratën e qirasë ose enfiteozës për realizimin e investimit, investime në vlerë mbi 5 000 000 (pesë milionë) euro dhe në një vlerë më të lartë se 750 (shtatëqind e pesëdhjetë) për qind e vlerës së pasurisë shtetërore objekt i kërkesës për blerje. Përmbushja e këtyre kushteve vërtetohet nëpërmjet dokumentacionit kontraktor, financiar dhe teknik, që provon realizimin dhe vlerën e investimeve, si dhe dokumentacionit që përcakton vlerën e pasurisë objekt i kërkesës.

35/3. Në zbatim të pikave 36 dhe 37, të kreut III, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, në kontratën e shitjes përfshihen dispozita që parashikojnë detyrimin e blerësit për të realizuar vlerën e plotë të investimit sipas plan-biznesit, brenda afatit të parashikuar në kontratën e mëparshme të qirasë ose enfiteozës, i cili pasqyrohet si kufizim në kartelën e pasurisë, si dhe vijimin e përmbushjes nga palët të detyrimeve të tjera të parashikuara në kontratën e mëparshme, që lidhen me çështjet teknike, ekonomike, të raportimit etj., me përjashtim të detyrimeve bazike të qirasë, ngushtësisht si institut i Kodit Civil. Në rast se blerësi nuk përmbush detyrimin për përfundimin e investimit sipas kushteve dhe afateve të kontratës së mëparshme të qirasë ose enfiteozës, ministria përgjegjëse ka të drejtë të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën e shitjes, sipas neneve 702, 703 dhe 737 të Kodit Civil, me rikthimin e pasurisë së privatizuar në pronësi të shtetit dhe me të drejtën për të mbajtur shumën e paguar më parë nga blerësi për blerjen e pasurisë. Blerësi nuk ka të drejtë ta tjetërsojë pasurinë e privatizuar tek të tretët deri në realizimin e vlerës së plotë të investimit të parashikuar në kontratën e mëparshme të qirasë ose enfiteozës, ku ky ndalim përbën hipotekë ligjore mbi pasurinë e privatizuar, në kuptim të nenit 563, shkronja "a", të Kodit Civil, dhe pasqyrohet në regjistrin kadastral, ndërsa ky ndalim nuk pengon zhvillimin e pronës, në përputhje me projektin e përcaktuar më parë dhe legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, si dhe lidhjen e kontratave të sipërmarrjes ose porosisë për objektet e ndërtuara mbi të. Pas realizimit të vlerës së investimit sipas kontratës së qirasë ose enfiteozës, brenda afatit të përcaktuar në të, blerësi njofton ministrinë përgjegjëse për ekonominë, duke paraqitur aktin e vlerësimit që vërteton përmbushjen e investimit në vlerën dhe masën e përcaktuar në kontratë.

35/4. Në zbatim të pikës 2, të kreut III/1, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, kërkesa për kryerjen e shkëmbimit paraqitet vetëm nga institucionet qendrore dhe organet e njësive të vetëqeverisjes vendore, ndërmarrjet shtetërore në varësi të tyre, të cilat kanë në përgjegjësi administrimi, pronësi ose përdorim pasurinë shtetërore, në vijim të quajtura bashkërisht "Organe propozuese".

35/5. Në zbatim të pikës 14, të kreut III/1, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, pas marrjes së vendimit për përzgjedhjen e pasurisë, që propozohet të përfitohet përmes shkëmbimit, organi propozues i përcjell ministrisë përgjegjëse për ekonominë kërkesën për fillimin e procedurave të privatizimit përmes shkëmbimit, bazuar në argumentimin e saktë të nevojave për privatizimin e një prone tjetër nëpërmjet shkëmbimit me pronën që disponohet.

35/6. Struktura përgjegjëse për privatizimin vlerëson kërkesën e përcjellë nga organi propozues për fillimin e procedurave të privatizimit përmes shkëmbimit dhe i propozon ministrit përgjegjës për ekonominë miratimin ose jo të kërkesës. Në rast miratimi të kërkesës nga ministri përgjegjës për ekonominë, organi propozues fillon procedurat për realizimin e shkëmbimit sipas kreut III/1, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar.

35/7. Ministria përgjegjëse për ekonominë, pas shqyrtimit të dokumentacionit të paraqitur nga organi propozues, merr vendim brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga paraqitja e kërkesës. Vendimi i arsyetuar i njoftohet titullarit të organit propozues brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e tij.

35/8. Ministria përgjegjëse për ekonominë, në bazë të dokumentacionit të përcaktuar në pikën 13, të kreut III/1, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar, shqyrton kërkesën e organit propozues vetëm për sa u përket aspekteve të vlerësimit financiar të pronave, referuar shkronjës "ç", të pikës 8, të të njëjtit kre, si dhe konstaton statusin, sipas dokumentacionit kadastral të përcjellë. Ajo ka të drejtë të mos e miratojë kërkesën e organit për një nga këto arsye:

a) nëse vlera e pasurisë shtetërore është më e madhe se ajo e pronës private që propozohet të shkëmbehet me të dhe subjekti privat nuk ka ofruar kompensimin e diferencës në të holla;

b) nëse është verifikuar pasaktësi në raportet e vlerësimit të pronave ose në të dhënat e paraqitura për to; për të verifikuar këtë kriter, ministria përgjegjëse rikryen vlerësimin e pasurive që shkëmbehen, pavarësisht akteve të paraqitura nga organi shtetëror kërkues;

c) nëse është i pranishëm një nga rastet e parashikuara në pikën 4, të kreut III/1, të VKM-së nr. 926, datë 29.12.2014, të ndryshuar.

36. Ky udhëzim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I ZHVILLIMIT EKONOMIK, TURIZMIT, TREGTISË DHE SIPËRMARRJES
Arben Ahmetaj

MINISTRI I FINANCAVE DHE EKONOMISË
Shkëlqim Cani