

V E N D I M
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 TREGTARE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 23 të ligjit nr.7512, datë 10.8.1991 "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit", me propozim të Ministrit të Ekonomisë, Këshilli Ministrave

V E N D O S I:

I . PROCEDURAT PËR VLERËSIMIN E TRUALLIT

1. Ky vendim ka për objekt të përcaktojë kriteret dhe procedurat për vlerësimin dhe shitjen e truallit të ndërmarrjeve shtetërore që i nënshtrohen procedurave të privatizimit ose transformimit të tyre në shoqëri tregtare, në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave "Për privatizimin e ndërmarrjeve që nuk mund të transformohen", si dhe të vendimit nr. 194, datë 20.3.1998 të Këshillit të Ministrave "Për kriteret e përcaktimit të kapitalit themeltar të shoqërive shtetërore që do të krijohen nga shndërrimi i ndërmarrjeve në shoqëri tregtare".

2. Procedurat e vlerësimit të truallit të fillojnë me daljen e urdhrit të përfaqësuesit të pronarit shtetëror:

a) për privatizimin e ndërmarrjes ose objekteve të saj në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave "Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, si dhe procedura e shitjes";

b) për transformimin e ndërmarrjes shtetërore në shoqëri tregtare, në zbatim të vendimit nr. 194, datë 20.3.1998 të Këshillit të Ministrave.

**II. PROCEDURAT E VLERËSIMIT TË TRUALLIT TË NDËRMARRJEVE QË
PRIVATIZOHEN OSE TRANSFORMOHEN NË SHOQËRI TREGTARE**

1. Me marrjen e urdhrit të përfaqësuesit të pronarit shtetëror, ndërmarrja krijon komisionin e vlerësimit, i cili brenda 15 ditëve përgatit:

a) genplanin e ndërmarrjes ose objekteve të saj, në zbatim të urdhrit të përfaqësuesit të pronarit, në pesë ekzemplarë origjinalë;

b) përshkrimin e ndërmarrjes dhe /ose objekteve të saj sipas genplanit;

c) përcaktimin e sipërfaqes së nevojshme për zhvillimin e veprimtarisë së tyre, ku të saktësohen sipërfaqet nën objekt dhe funksionale.

2. Drejtoria e ndërmarrjes menjëherë pas marrjes së dokumentacionit të mësipërm nga komisioni i vlerësimit, shoqëruar me urdhrin përkatës të përfaqësuesit të pronarit shtetëror, i drejton organit të qeverisjes vendore në varësi të vendndodhjes së objektit kërkesën:

a) për miratimin e genplanit me sipërfaqen përkatëse nga zyra e urbanistikës;

b) për caktimin e vlerës së truallit, nga seksioni i financës.

3. Zyra e urbanistikës së organit të qeverisjes vendore, brenda 5 ditëve nga marrja e kërkesës së ndërmarrjes, i kërkon zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, informacion zyrtar për statusin e pronësisë së trojeve a objekteve të paluajtshme, që përfshihen në genplanin e hartuar nga ndërmarrja, hartën treguese të këtyre pasurive të paluajtshme dhe vlerën mesatare të shitjes së truallit për m2, sipas shitjeve të regjistruara në zonën përkatëse brenda një viti nga data e kërkesës së ndërmarrjes.

4. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 15 ditëve nga marrja e kërkesës i dërgon :

a) Zyrës së urbanistikës së organit përkatës të qeverisjes vendore, hartën treguese të pasurive të paluajtshme në zonën përkatëse, sipas kërkesës. Në rastet kur rezulton që pasuria e paluajtshme, pronë shtetërore ose pjesë të saj janë regjistruar në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, njofton zyrtarisht zyrën e urbanistikës dhe përfaqësuesin e pronarit shtet se mbi ç'bazë dokumentare është kryer regjistrimi, si dhe për institucionin që ka lëshuar dokumentacionin e pronësisë. Konflikti zgjidhet në rrugë ligjore para kryerjes se procedurave të vlerësimit;

b) Seksionit të financës së organit të qeverisjes vendore, vlerën mesatare të shitjes së truallit

për m2, sipas kërkesës.

5. Zyra e urbanistikës e organit përkatës të qeverisjes vendore brenda 10 ditëve, pas marrjes së përgjigjes prej zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, saktëson genplanin përfundimtar në pesë ekzemplarë origjinalë, dërguar nga ndërmarrja në bazë të dokumentacionit të siguruar si më sipër, në të cilin saktësohet sipërfaqja nën objekt, sipërfaqja funksionale dhe e përgjithshme. Genplani i hartuar në pesë ekzemplarë origjinalë i përcillet seksionit të financës së organit përkatës të qeverisjes vendore.

6. Seksioni i financës, brenda 5 ditëve nga marrja e dokumentacionit prej zyrës së urbanistikës dhe zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, përcakton vlerën e truallit dhe dokumentacionin ia përcjell ndërmarrjes, në pesë ekzemplarë origjinalë të firmosur dhe të vulosur:

- a) genplanin përfundimtar të konfirmuar nga zyra e urbanistikës;
- b) aktin e vlerësimit të truallit;
- c) hartën treguese.

7. Kur zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk zotëron të dhënat për vlerën mesatare të shitjes së truallit për m2, seksioni i financës pranë organeve përkatëse të qeverisjes vendore, në zbatim të vendimit nr.394, datë 27.5.1996 të Këshillit të Ministrave “Për dhënien e licencave profesionale për vlerësimin e pasurive të paluajtshme” ngre menjëherë komisionin e vlerësimit të truallit. Komisioni i vlerësimit të truallit do të përbëhet nga 5 anëtarë, nga të cilët: një urbanist, një jurist, një ekonomist, një topograf dhe kryetar do të jetë nënkryetari i organit të qeverisjes vendore. Ky komision brenda 20 ditëve duhet të përcaktojë vlerën mesatare të shitjes së truallit për m2, bazuar në sondazhe mbi kërkesë-ofertën e tregut për shitblerjen e trojeve në zonën përkatëse.

8. Ndërmarrja pas marrjes së dokumentacionit nga seksioni i financës së organit të qeverisjes vendore, vazhdon procedurat përkatëse sipas urdhrit të përfaqësuesit të pronarit shtetëror.

III. PROCEDURAT E SHITJES SË TRUALLIT TË NDËRMARRJEVE QË NUK MUND TË TRANSFORMOHEN NË SHOQËRI TREGTARE

1. Shitja e truallit të ndërmarrjeve ose objekteve që do të privatizohen, bëhet nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit dhe degët e saj në rrethe, sipas përcaktimit në autorizimin e kalimit të pronësisë të lëshuar për këtë qëllim, për ndërmarrjen ose objektin përkatës.

2. Sipërfaqja e domosdoshme për zhvillimin e veprimtarisë së ndërmarrjes ose pjesëve të ndara të saj përcaktohet mbi bazën e genplanit ekzistues të ndërmarrjes duke hequr nga kjo sipërfaqe pjesë të panevojshme për funksionimin e ndërmarrjes ose të objektit. Kjo sipërfaqe përcaktohet nga komisioni i vlerësimit të ndërmarrjes, saktësohet dhe konfirmohet nga zyra e urbanistikës dhe ajo e financës të organit përkatës të qeverisjes vendore. Kjo sipërfaqe miratohet nga drejtoria e shoqërive publike pranë prefekturës. Këto organe mbajnë përgjegjësi ligjore për saktësinë e sipërfaqes.

3. Shitja e truallit është pjesë e kontratës së shitjes të ndërmarrjes ose objektit. Paga e truallit bëhet vetëm me lekë sipas vlerës së përcaktuar në dosjen e privatizimit të ndërmarrjes ose objektit.

4. Në rast se pronari i ri i ndërmarrjes ose objektit të privatizuar nuk dëshiron të blejë truallin përkatës, atëherë atij nuk i dorëzohet ndërmarrja/objekti, nëse nuk nënshkruan kontratë vjetore të qirasë së truallit me seksionin e financës së organeve të qeverisjes vendore, e cila është me një çmim vjetor sa 1/10 e vlerës së truallit të përcaktuar në aktin e vlerësimit të truallit, dhe është pjesë përbërëse e dokumentacionit të privatizimit të objektit ose të ndërmarrjes.

IV. PROCEDURAT E SHITJES SË TRUALLIT TË NDËRMARRJEVE DHE OBJEKTEVE QË JANË PRIVATIZUAR

1. Shitja e truallit të pashitur ndërmarrjeve dhe objekteve të privatizuara nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit, si dhe nga ish- Agjencia Qendrore e Ristrukturimit dhe Privatizimit të NB-ve me degët e tyre në rrethe, të bëhet në përputhje me këtë vendim, sipas genplanit të dosjes së privatizimit. Agjencia Kombëtare e Privatizimit dhe degët e saj në rrethe, të bëjnë edhe shitjen e trojeve të ndërmarrjeve e objekteve të tjera shtetërore të privatizuara, para krijimit të këtyre agjencive.

2. Personi fizik ose juridik privat, i cili dëshiron të blejë truallin e ndërmarrjes ose të objekteve, që ka privatizuar më parë, të paraqesë në Agjencinë Kombëtare të Privatizimit në dy kopje këto dokumente:

- a) Kërkesën me shkrim për blerje të truallit.

b) Vërtetimin e hipotekës për objektin që ka në pronësi, të lëshuar nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme jo më parë se 10 ditë nga data e paraqitjes së kërkesës, nga e cila një kopje në

original, si dhe hartën treguese të pasurive të paluajtshme në zonën përkatëse.

c) Fotokopjen e noterizuar të kontratës së shitblerjes së objektit, lëshuar nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit, ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit dhe Privatizimit të NB-ve dhe degët e tyre në rrethe.

ç) Fotokopjen e noterizuar të kontratës së shitblerjes së objektit për rastet kur privatizimi është bërë para krijimit të këtyre agjencive;

d) Deklaratën noteriale origjinale, që nuk ka proces gjyqësor për objektin dhe truallin përkatës.

3. Agjencia Kombëtare e Privatizimit brenda 7 ditëve nga paraqitja e kërkesës së mësipërme u dërgon organeve përkatëse të qeverisjes vendore dokumentacionin sipas pikës 2, kapitulli IV, shoqëruar me genplanin përkatës, sipas dosjes së privatizimit, duke kërkuar:

a) aktin e vlerësimit të truallit të objektit dhe vërtetimin se subjekti kërkuar ka paguar qiranë e truallit deri në çastin e vlerësimit të tij nga seksioni i financës;

b) miratimin e këtij genplani me sipërfaqet përkatëse nga zyra e urbanistikës.

4. Zyra e urbanistikës së organit të qeverisjes vendore, brenda 7 ditëve nga marrja e kërkesës nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit, i kërkon zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, hartën treguese përkatëse të pasurive të paluajtshme dhe vlerën mesatare të shitjes së truallit për m2, sipas shitjeve të regjistruara në zonën përkatëse, brenda një viti nga data e kërkesës së AKP-së.

5. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 20 ditëve nga marrja e kërkesës i dërgon:

a) zyrës së urbanistikës të organit përkatës të qeverisjes vendore, hartën treguese të pasurive të paluajtshme;

b) seksionit të financës të organit përkatës të qeverisjes vendore, vlerën mesatare të shitjes për m2 të truallit.

6. Zyra e urbanistikës së organit përkatës të qeverisjes vendore brenda 7 ditëve, pas marrjes së përgjigjes nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, saktëson genplanin përfundimtar të dërguar nga AKP-ja në bazë të dokumentacionit të siguruar si më sipër, në të cilin saktësohen sipërfaqja nën objekt, sipërfaqja funksionale dhe ajo e përgjithshme. Ky genplan i përcillet seksionit të financës së organit përkatës të qeverisjes vendore.

7. Seksioni i financës brenda 5 ditëve, nga marrja e dokumentacionit prej zyrës së urbanistikës dhe zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, përcakton vlerën e truallit dhe i përcjell AKP-së, të firmosur dhe të vulosur, dokumentacionin i cili përmban:

a) genplanin përfundimtar të konfirmuar nga zyra e urbanistikës;

b) aktin e vlerësimit të truallit;

c) hartën treguese.

8. Kur zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk zotëron të dhënat përkatëse për vlerën mesatare të shitjes së truallit për m2, seksioni i financës së organeve përkatëse të qeverisjes vendore, vepron sipas pikës 8, kapitulli II, të këtij vendimi.

9. Agjencia Kombëtare e Privatizimit pas marrjes së dokumentacionit të nevojshëm nga seksioni i financës së organeve të qeverisjes vendore, njofton kërkuar për t'u paraqitur pranë këtij institucioni për të marrë autorizimin mbi pagesën e vlerës së truallit, pagesë e cila duhet të kryhet brenda 30 ditëve nga data e lëshimit të autorizimit. Pas kryerjes së pagesës së vlerës së truallit, Agjencia Kombëtare e Privatizimit lidh kontratën e shitjes së truallit me blerësin.

10. Paga e truallit të ndërmarrjes ose objektit që është privatizuar ose do të privatizohet bëhet vetëm me lekë. Shpërndarja e të ardhurave nga shitja e trojeve bëhet në përputhje me vendimin nr.243, datë 28.5.1999 të Këshillit të Ministrave "Për një ndryshim në vendimin nr.201, datë 26.3.1998 të Këshillit të Ministrave "Për kriteret e përdorimit të të ardhurave nga shitja dhe qiraja e truallit".

V. TË PËRGJITHSHME

1. Ngarkohet Ministria e Ekonomisë, Ministria e Pushtetit Vendor dhe Decentralizimit, Agjencia Kombëtare e Privatizimit për nxjerrjen e udhëzimeve përkatëse në zbatim të këtij vendimi.

2. Për zbatimin e këtij vendimi ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Ministria e Pushtetit Vendor dhe Decentralizimit, Agjencia Kombëtare e Privatizimit, prefekturat e qarkut, organet e qeverisjes vendore dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

3. Ky vendim nuk do të zbatohet për procedurat e vlerësimit të truallit të objekteve, dokumentacioni i të cilave është dërguar në organet e varësisë administrative.

4. Vendimet nr.312, datë 30.6.1994 të Këshillit të Ministrave “Për çmimin e truallit që shitet dhe qiranë e truallit që u jepet në përdorim për ndërtim personave fizikë dhe juridikë” dhe nr. 562, datë 9.10.1995 të Këshillit të Ministrave “Për shitjen e truallit të ndërmarrjeve që privatizohen”, si dhe të gjitha aktet e tjera nënligjore që bien në kundërshtim me këtë vendim, shfuqizohen.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Fatos Nano