

VENDIM
Nr.428, datë 9.6.2010

**PËR KRITERET E VLERËSIMIT TË PRONËS SHTETËRORE, QË PRIVATIZOHET
APO TRANSFORMOHET, DHE PËR PROCEDURËN E SHITJES**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 2 të aktit normativ nr.4, datë 9.7.2008 “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr.9967, datë 24.7.2008 me propozimin e Ministrit të Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe të Ministrit të Financave, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË PASURISË SHTETËRORE

1. Këtij vendimi i nënshtrohen të gjitha ndërmarrjet apo objektet e veçuara, mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros së ndërmarrjeve, shoqërive tregtare dhe institucioneve, me kapital tërësisht shtetëror, për të cilat është dhënë miratimi i ministrit përgjegjës për privatizimin, për fillimin e procedurave të privatizimit apo të transformimit në shoqëri tregtare.

2. Institucionet qendrore dhe organet e njësive të qeverisjes vendore, për pasuritë e ndërmarrjeve apo të institucioneve, që kanë në varësi administrative a në pronësi, e dërgojnë mendimin e tyre për privatizimin e këtyre pasurive ministrisë përgjegjëse për ekonominë. Ministri përgjegjës për privatizimin nxjerr urdhrin e miratimit për privatizim, pas mendimeve të përmendura më sipër.

Në rast se ministria përgjegjëse për privatizimin e pronës u kërkon institucioneve qendrore apo organeve të njësive të qeverisjes vendore kërkesën për prononcim privatizimi për pasuritë e ndërmarrjeve apo të institucioneve, të cilat i kanë në varësi administrative, këto institucione janë të detyruara, që, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e kërkesës, të dërgojnë mendimin e tyre për privatizimin e këtyre pasurive. Në rast se ky afat tejkalohet, atëherë ministria përgjegjëse për privatizimin e pronës shtetërore ngre një komision, të përbërë nga tre anëtarë, i cili verifikon faktikisht objektin. Nëse pas këtij verifikimi rezulton se objekti është i braktisur dhe nuk përdoret nga institucioni që e ka në administrim apo në pronësi, atëherë ministri përgjegjës për privatizimin e pronës shtetërore jep miratimin për privatizim të këtyre objekteve, duke e konsideruar të dhënë pëlqimin nga institucioni administrues për përfshirjen e tyre në privatizim dhe i kërkon institucionit administrues caktimin e një përfaqësuesi në komisionin e vlerësimit të pronës.

Nëse institucionet qendrore dhe organet e njësive të qeverisjes vendore shprehin për mosprivatizimin e pasurive të ndërmarrjeve apo të institucioneve, që i kanë në varësi administrative, ato duhet ta argumentojnë qartë këtë fakt.

3. Komisioni i vlerësimit të pronës shtetërore, në zbatim të këtij vendimi, ngrihet nga ministri përgjegjës për privatizimin.

Ky komision kryesohet nga kryetari i degës së shoqërive publike, në prefekturën ku ndodhet objekti, dhe në përbërje ka:

- ekspertin vlerësues, të licencuar;
- përfaqësuesin e ndërmarrjes apo të institucionit, në administrim të të cilit ndodhet objekti.

Sipas nevojave të procesit të vlerësimit të objektit, nëse është e nevojshme, ministri përgjegjës për privatizimin urdhëron që në komisionin e vlerësimit të marrë pjesë edhe eksperti kontabël apo ekspertë të tjerë të fushës përkatëse.

4. Ekspertët vlerësues në përbërje të komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore përzgjidhen nga ministri përgjegjës për privatizimin e pronës shtetërore. Shpenzimet për

përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit (pagesa e ekspertëve etj.), bëhen nga ministria përgjegjëse për privatizimin, përveç rasteve kur ministri përgjegjës për privatizimin e pronës shtetërore urdhëron pagesën nga institucione të tjera.

Kjo pagesë do të jetë 2 për qind e vlerës së objektit apo të grup - objekteve të vlerësuar, por jo më pak se 60 000 (gjashtëdhjetë mijë) lekë dhe jo më shumë se 300 000 (treqind mijë) lekë.

5. Miratimi për përfshirjen në procesin e privatizimit të pasurisë së luajtshme, si elemente të veçanta, bëhet nga institucioni përkatës i varësisë administrative. Pas nxjerrjes së miratimit të privatizimit, ky institucion ngre komisionin e vlerësimit, për vlerësimin e pasurisë. Ky komision kryesohet nga përfaqësuesi përkatës i strukturës administrative dhe në përbërje ka 3 (tre) anëtarë, nga të cilët njëri duhet të jetë ekspert vlerësues i fushës përkatëse.

Shpenzimet për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit (pagesa e ekspertëve etj.), në rastin e mësipërm, mbulohen nga institucioni ose ndërmarrja, në administrim të të cilit ndodhet pasuria.

6. Ngritja e komisionit të vlerësimit për objektet ndërtimore, të cilat kanë qenë në administrim të një subjekti, që nuk ekziston më, bëhet sipas urdhrit të ministrit përgjegjës për ekonominë. Komisioni i vlerësimit, në këtë rast, kryesohet nga kryetari i degës së shoqërive publike, në prefekturën ku ndodhet objekti, dhe përbëhet nga ekspertë vlerësues, të licencuar, sipas nevojave të procesit të vlerësimit.

II. VLERËSIMI I ELEMENTEVE TË PASURISË SHTETËRORE

1. Procedurat për vlerësimin e pasurisë shtetërore fillojnë me daljen e urdhrit të ministrit përgjegjës për privatizimin.

2. Vlerësimi i objekteve bëhet nga komisioni i vlerësimit, në përputhje me vlerën reale të tregut, në zbatim të legjislacionit në fuqi, duke përdorur metodat e vlerësimit të tregut. Komisioni i vlerësimit mban përgjegjësi ligjore për vlerësimin e kryer dhe për dokumentet e hartuara e të nënshkruara prej tij (genplane, situacione, aktvlerësime etj.).

3. Me daljen e urdhrit të ministrit përgjegjës për privatizimin për ngritjen e komisionit të vlerësimit të objektit, që do të privatizohet apo që do të përfshihet në fondin e kompensimit, komisioni i vlerësimit inspekton dhe verifikon gjendjen reale të objektit dhe më pas ekspertët vlerësues të këtij komisioni, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, përgatisin genplanin e ndërmarrjes apo të objekteve, që do të privatizohen, ku përcaktohen qartë sipërfaqet nën objekt dhe truall funksional, në pesë kopje origjinale. Dega e shoqërive publike përkatëse vendos një njoftim në objekt, si dhe në mjediset e organit të qeverisjes vendore (bashki, komunë), në territorin e të cilit ndodhet objekti, për efekt të ish - pronarëve të truallit, nëse ka.

4. Eksperti vlerësues brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dalja e urdhrit për privatizimin e objektit, përgatit genplanin përkatës, ku përcaktohen qartë sipërfaqja nën objekt, sipërfaqja funksionale dhe ajo e përgjithshme, në pesë kopje origjinale. Eksperti vlerësues mban përgjegjësi ligjore për hartimin e saktë të këtij genplani.

5. Komisioni i vlerësimit, pas marrjes së genplanit të përgatitur nga ekspertët, i drejton institucionit të prefektit, në territorin e të cilit ndodhet objekti, kërkesën për konfirmimin e këtij genplani.

6. Prefekti autorizon një përfaqësues, i cili nënshkruan genplanet e objekteve të kërkuara nga dega e shoqërive publike. Institucioni i prefektit konfirmon genplanin e objektit, duke nënshkruar dhe vulosur, në pesë kopje origjinale, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës së degës së shoqërive publike përkatëse dhe i përcjell degës së shoqërive publike dokumentacionin, të nënshkruar dhe të vulosur nga ana e saj.

7. Pas marrjes së genplanit, të konfirmuar nga prefektura përkatëse, dega e shoqërive publike i kërkon zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme hartën treguese të objektit, që do të privatizohet. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, i dërgon DSHP-së hartën treguese, me të dhënat përkatëse të objektit për privatizim, si dhe vërtetimin hipotekor a certifikatën e pronësisë, nëse ka. Tejkalimi i këtij afati

ngarkon këtë institucion me përgjegjësi ligjore.

8. Dega e shoqërive publike, pas marrjes, nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të hartës treguese, me të dhënat përkatëse të objektit, i kërkon Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave konfirmimin nëse trualli, ku ndodhet objekti, ka pronarë, të njohur me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, si dhe çmimin përkatës të truallit, ku ndodhet objekti, në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e çmimeve, nga kjo Agjenci dhe të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve, atëherë ekspertët vlerësues përcaktojnë çmimin e shitjes së truallit të objektit, që do të privatizohet.

9. Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, ia dërgon degës së shoqërive publike konfirmimin për çmimin e truallit të objektit, si dhe vendimet përkatëse të kthimit dhe kompensimit të pronave, të shoqëruara me planvendosjen e pronës, ku të jetë përcaktuar qartë kufiri i pronës, si dhe çdo informacion shtesë, nëse ka, që lidhet me vendimin përkatës të kthimit dhe kompensimit të pronave.

10. Eksperti vlerësues përcakton çmimin përkatës të truallit, ku ndodhet objekti përkatës, në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e çmimeve, të hartuar nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve, atëherë ekspertët vlerësues përcaktojnë çmimin e shitjes së truallit të objektit, që do të privatizohet.

Eksperti vlerësues mban përgjegjësi ligjore për vlerësimin e truallit të bërë prej tij.

11. Afati i plotësimit të dokumentacionit të vlerësimit për ndërtesat dhe ndërtimet, linjat e prodhimit dhe të shërbimit duhet të jetë jo më shumë se 50 (pesëdhjetë) ditë nga data e daljes së urdhrit për ngritjen e komisionit të vlerësimit nga titullari, ndërsa për makineritë, pajisjet, mjetet e transportit etj., afati duhet të jetë jo më shumë se 20 (njëzet) ditë, nga data e daljes së këtij urdhri.

Komisioni i vlerësimit mban përgjegjësi ligjore për respektimin e këtij afati.

12. Dokumentacioni i përgatitur nga komisioni i vlerësimit i dërgohet:

a) Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, për objektet ndërtimore dhe linjat e prodhimit ose të shërbimit, me shkresë përcjellëse, të nënshkruar e të vulosur nga dega e shoqërive publike përkatëse, ku përcaktohen vlera e objektit, sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt e ajo funksionale. Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, pasi kontrollon nëse ky dokumentacion ka kaluar në hallkat përkatëse, ia përcjell atë Ministrisë së Financave, Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike.

b) Ministrisë së Financave (Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike), për makineritë, pajisjet, mjetet e transportit, inventarin ekonomik, mjetet e xhiros etj., me shkresë përcjellëse, të nënshkruar dhe të vulosur nga dega e shoqërive publike përkatëse, kur asetet do të shiten të veçanta.

13. Vlerësimi i pasurisë së ndërmarrjeve shtetërore, që transformohen, në zbatim të urdhrit të ministrit përgjegjës për ekonominë, bëhet në përputhje me këtë vendim.

14. Eksperti vlerësues i pasurive të paluajtshme harton genplanin përkatës të shoqërive aksionare dhe të shoqërive me kapital të përbashkët, të cilat janë në proces vlerësimi për privatizim, kur del i nevojshëm hartimi i një genplani të ri, i ndryshëm nga ai i përgatitur në çastin e themelimit të shoqërisë.

15. Shoqëria ia dërgon institucionit të prefektit, ku ka vendndodhjen shoqëria, kërkesën për konfirmim të genplanit, të hartuar nga ekspertët vlerësues përkatës. Institucioni i prefektit, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, konfirmon genplanin e shoqërisë, duke e nënshkruar dhe vulosur atë, në 5 kopje origjinale, dhe më pas ia përcjell shoqërisë.

16. Detyrimet debitore dhe kreditore të ndërmarrjeve shtetërore që privatizohen mbyllen në çastin e ndryshimit të pronësisë. Drejtori i ndërmarrjes shtetërore mban përgjegjësi për rritjen e debi-kredive nga data e shpalljes së ndryshimit të pronës shtetërore.

17. Për detyrimet debitore dhe kreditore veprohet, si më poshtë vijon:

a) Kur bëhet privatizimi i të gjithë ndërmarrjes shtetërore, detyrimet debitore dhe kreditore i kalojnë shtetit. Institucioni qendror ose organet e pushtetit vendor, sipas varësisë administrative të ndërmarrjes, ngarkojnë një punonjës të sistemit financiar a një profesionist të lirë, me një kontratë të posaçme për ndjekjen e arkëtimit, deri në 30 (tridhjetë) ditë nga data e dorëzimit të objektit. Këta kanë të drejtën e shpërblimit nga 5 deri në 10 për qind të shumave të arkëtuara, por jo më shumë se 12 (dymbëdhjetë) paga bazë të përgjegjësit të financës në këshillin e qarkut ose këshillin bashkiak. Ky shpërblim reduktohet deri në zero, nëse nuk zbatohet kontrata. Kjo kontratë duhet të jetë e vlefshme deri në 3 (tre) muaj dhe pas kësaj veprohet në bazë të ligjit nr.8901, datë 23.5.2003 “Për falimentimin”.

b) Kur bëhet privatizimi i pjesshëm i ndërmarrjes shtetërore, detyrimet debitore dhe kreditore të ndërmarrjes i kalojnë për ndjekje administratës për pjesën që mbetet shtetërore.

III. PROCEDURA E SHITJES SË PRONËS SHTETËRORE

1. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, e pranon dosjen e vlerësimit për objektin që do të privatizohet, nëse për këtë objekt ka dokumentacion të rregullt, i cili u ka kaluar strukturave përkatëse, të përcaktuara në këtë vendim. Në rast të kundërt, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kërkon plotësimin e dokumentacionit.

2. Shitja e objektit bëhet, si më poshtë vijon:

a) Për rastet kur konfirmohet se objekti ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuara, shitja bëhet pa ankand dhe subjektet e shpronësuara të truallit, në zbatim të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, kanë të drejtën e parablerjes së objektit me vlerën fillestare.

Në këtë rast, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, afishon një njoftim në mjediset e saj, për një afat 20–ditor, vetëm për pronarët e truallit, ndërsa dega e shoqërive publike në mjediset e saj dhe në objekt.

Dokumentacioni për dhënien e së drejtës së parablerjes për objektin, që privatizohet, për çdo rast, shqyrtohet e konfirmohet me procesverbal të veçantë dhe miratohet nga komisioni i ngritur nga drejtori i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes të Pronave Publike, në Ministrinë e Financave.

b) Në rastet kur subjektet e shpronësuara të truallit, pas afishimit të njoftimit sipas shkronjës “a” të kësaj pike, nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, nuk kanë paraqitur dokumentet e pronësisë, deri në afatin e përcaktuar në njoftim, bëhet një njoftim i dytë, në dy gazeta me qarkullim kombëtar, duke i përcaktuar një afat të ri, prej 30 (tridhjetë) ditësh, nga data e njoftimit të parë. Nëse edhe në këtë afat të dytë pronari nuk paraqitet, atëherë kryhet shitja e objektit dhe e truallit me ankand, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim. Vlera e truallit, e përcaktuar sipas hartës së vlerës, i shkon drejtpërdrejt pronarit për kompensim financiar.

c) Në rastet kur konfirmohet se objekti, që privatizohet, nuk ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuara, si dhe për rastet kur AKKP-ja nuk është në gjendje të konfirmojë pronësinë e truallit për objektin që privatizohet, ai i nënshtrohet ankandit, sipas procedurave të këtij vendimi. Kur në datën e zhvillimit të ankandit paraqitet subjekti i shpronësuar i truallit me dokumentacionin ligjor, që vërteton pronësinë e truallit të objektit, atëherë subjekti i shpronësuar gëzon të drejtën e parablerjes, me vlerën fillestare të objektit. Edhe për këtë rast do të veprohet sipas shkronjës “a” të pikës 2 të kreut II të këtij vendimi, por vetëm pasi të jetë konfirmuar dokumentacioni i pronësisë i depozituar nga ish- pronarët e truallit pranë Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

Në rastet kur gjatë periudhës së publikimit të objektit para datës së zhvillimit të ankandit, depozitohet në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kërkesa e pronarit të truallit, shoqëruar me dokumentacionin përkatës të pronësisë së truallit, atëherë do të veprohet sipas shkronjës “a” të pikës 2 të kreut II të këtij vendimi, por vetëm pasi të jetë konfirmuar dokumentacioni i pronësisë, i depozituar nga ish- pronarët e truallit

pranë Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

3. Në ankandet për shitjen e pasurive të shoqërive në likuidim e sipër nuk zbatohet e drejta e parablerjes për ish-pronarët e truallit. Ata marrin pjesë në ankand si të gjithë të tjerët. Në rastet e shpalljes fitues, ish-pronarëve u zbritet vlera e truallit, e njohur apo e kthyer, me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, e vlerësuar me çmimet e hartës së vlerës së truallit, miratuar nga Këshilli i Ministrave.

4. Procedurat e publikimit fillojnë pasi të jenë dorëzuar, në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dokumentet e vlerësimit të objektit.

5. Vlera e fillimit të ankandit është VAM-i, i përcaktuar sipas kreut II të këtij vendimi, (mjete kryesore + mjete xhiroje + vlera e truallit). Ankandi zhvillohet vetëm për vlerën e mjeteve kryesore + vlerën e truallit dhe vlera e mjeteve të xhiros shtohet sipas inventarit fizik, në çastin e dorëzimit të objektit. Shitja e pasurisë së luajtshme bëhet vetëm me ankand sipas procedurave të këtij vendimi.

6. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, pasi ka pranuar dokumentet e vlerësimit të objektit, ndërmerr hapat përkatës për publikimin e tij për privatizim, si më poshtë vijon:

a) Periudha e botimit zgjat 21 (njëzet e një) ditë nga data e botimit të parë dhe bëhet në çdo botim të Buletinit të Njoftimeve Publike, brenda këtij afati. Dita e parë e botimit është data e përcaktuar në njoftimin që Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dërgon për botim. Brenda këtij afati, ky njoftim botohet edhe në një gazetë, me qarkullim kombëtar.

b) Botimin e listës së objekteve, që do të privatizohen, dhe shpalljen e kësaj liste në faqen e internetit të Ministrisë së Financave, me të dhënat për çdo objekt.

c) Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, fillimisht, afishon njoftimin në mjediset e saj, për zhvillimin e ankandit të tyre, ndërsa dega e shoqërive publike, në prefekturë, e afishon njoftimin në mjediset e veta, në ndërmarrjen në administrim të së cilës është objekti, në objekt, si dhe në mjediset e organit të qeverisjes vendore (bashki, komunë), në territorin e të cilit ndodhet objekti, që privatizohet, sipas të dhënave (afishe) të dërguara nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike. Degët e shoqërive publike, në prefekturë, dërgojnë zyrtarisht procesverbalin për vendosjen e afisheve, brenda afatit të botimit në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike.

7. Njoftimi për botim përmban të dhënat e mëposhtme:

- a) Vendin, datën dhe orën e zhvillimit të ankandit;
- b) Emërtimin dhe vendndodhjen e objektit, që privatizohet;
- c) Vlerën fillestare të ankandit;
- ç) Sipërfaqen e përgjithshme dhe atë nën objekt;
- d) Emrin dhe mbiemrin e pronarit të truallit, nëse ka etj.

8. Pjesëmarrësit në ankand, pas regjistrimit të kërkesës në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kanë të drejtë të studiojnë dokumentacionin e vlerësimit, që ndodhet i depozituar në këtë drejtori, si dhe të njihen me gjendjen fizike të objektit.

9. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, harton dhe arkivon një procesverbal, i cili përmban:

- a) kopjen e buletinit;
- b) kopjen e afishimit në gazetë;
- c) datat e botimit të njoftimeve;
- ç) kopjen e njoftimit me afishe.

10. Pjesëmarrësit në ankand duhet t'i paraqesin në vendin, datën dhe orën e njoftuar, komisionit të ankandit këto dokumente:

a) Kërkesën me shkrim për blerjen e objektit të regjistruar në protokollin e Ministrisë së Financave;

b) Garancinë bankare (apo mandatpagesën), që vërteton ngurtësimin e 20 për qind të vlerës së fillimit të ankandit, në lekë, për llogari të Ministrisë së Financave.

11. Subjekti i shpronësuar i truallit, së bashku me kërkesën për blerjen e ndërmarrjes ose të objektit, që shtrihet në truallin, ish-pronë të tij, duhet të paraqesë në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dokumentacionin e mëposhtëm:

a) Kërkesën me shkrim për blerjen e objektit të regjistruar në protokollin e Ministrisë së Financave;

b) Garancinë bankare (apo mandatpagesën), që vërteton ngurtësimin e 20 për qind të vlerës fillestare në lekë, vetëm për objektin, për llogari të Ministrisë së Financave, detyrimisht, brenda afatit të pranimit të kërkesave;

c) Vendimin përkatës të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, të shoqëruar me planvendosjen e pronës, ku përcaktohet se ai është subjekt pronar i tokës;

ç) Dëshminë e trashëgimisë, prokurë përfaqësimi etj. nëse ka të tilla.

12. Kur sipërfaqja e tokës, pronë e subjektit të shpronësuar, shtrihet në mbi 70 % të sipërfaqes së truallit nën objekt, për objektin, që privatizohet, e drejta e parablerjes shtrihet në të gjithë objektin, nëse pjesa tjetër nuk ka pronarë. Në të kundërt, pavarësisht se njëri nga ish-pronarët apo bashkëpronarët e plotësojnë kushtin e përcaktuar në paragrafin e parë të kësaj pike dhe pjesa tjetër ka pronarë truall të identifikuar, objekti privatizohet vetëm në bashkëpronësi, me marrëveshje të dokumentuar.

Nëse nuk arrihet marrëveshje e dokumentuar ndërmjet bashkëpronarëve brenda një afati 30 - ditor të publikimit me afishe, objekti u nënshtrohet procedurave të ankandit dhe ish-pronarët kompensohen financiarisht sipas vlerës së truallit të vlerësuar sipas hartës së vlerës.

Në rastet e shpalljes fitues të ankandit, që zhvillohet për shitjen e objektit të njërit prej ish-pronarëve të truallit, në pagesën e vlerës së truallit zbritet vlera e truallit, që i përket pjesës së tij, e njohur me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-pronarëve, e vlerësuar me çmimet e hartës së vlerës së truallit.

Për rastet kur, për objektin që privatizohet, ka një pronar apo disa bashkëpronarë, të cilët kanë një marrëveshje të dokumentuar dhe gëzojnë të drejtën e parablerjes, por një pjesë e truallit, sipas genplanit të privatizimit, nuk bie në pronën e ish-pronarëve të konfirmuar shtetërorë, veprohet, si më poshtë vijon:

Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike ua ofron për blerje bashkëpronarëve, që gëzojnë të drejtën e parablerjes së objekteve.

Në rast se ish-pronarët shprehen me shkrim se nuk janë dakord ta blejnë këtë sipërfaqe truall, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike i dërgon një shkresë, të shoqëruar me kopje të genplanit, Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për përdorimin e kësaj sipërfaqeje për fond kompensimi për ish-pronarët, duke vënë në dijeni edhe Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës.

13. Në rastet kur objektit i është ulur vlera e fillimit të ankandit, subjekti i shpronësuar, për të ushtruar të drejtën e parablerjes, duhet të bëjë pagesën e plotë, sipas vlerës fillestare dhe jo sipas vlerës së ulur.

14. Kur për objektet e shpallura për shitje, sipas procedurave të këtij vendimi, nuk paraqitet asnjë kërkesë për blerjen e tyre, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, cakton një +VAM tjetër, me të ulët se VAM-i fillestar, për privatizimin e objektit.

15. Ulja e VAM-it të objekteve bëhet sipas këtij kategorizimi:

a) Për ndërmarrjet ose objektet, deri në 30%;

b) Për makineritë, pajisjet, inventarin ekonomik, mjetet e transportit, mjetet e xhiros, deri 50%. Në këto raste, objekti u nënshtrohet edhe një herë të gjitha procedurave të shitjes, të parashikuara në këtë vendim.

16. Për rastet kur mbetet vetëm një blerës, si në publikimin me vlerë fillestare, ashtu edhe për rastin kur objekti është i publikuar me ulje VAM-i, bëhet një njoftim i ri, në një gazetë kombëtare, për një periudhë 10-ditore, si dhe vendoset një njoftim me afishe pranë mjediseve, ku do të kryhen procedurat e zhvillimit të ankandit. Pas këtij publikimi, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, realizon shitjen e objektit.

17. Procedurat për rastet e parashikuara në pikat 2, 6, 12 e 16 të këtij vendimi, fillojnë me miratimin e drejtorit të Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave. Çdo element shtesë është pjesë e botimit.

18. Për rastet kur nuk është realizuar shitja, veprohet, si më poshtë vijon:

a) Objektet ndërtimore, të cilat i kanë kaluar të gjitha fazat e shitjes, kthehen në Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, e cila ia dërgon Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për t'i kaluar në fond kompensimi fizik për subjektet e shpronësuara.

b) Makineritë, pajisjet, mjetet e xhiros, inventar ekonomik, të cilat nuk janë shitur, pasi janë zbatuar fazat e shitjes, sipas VAM-it fillestar dhe VAM-it të ulur, kthehen nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, në degën e shoqërive publike përkatëse.

19. Komisioni i ankandit kryesohet nga përfaqësuesi i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe ka në përbërje këta anëtarë:

- Përfaqësuesin e Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës;
- Përfaqësuesin e organit që ka në pronësi, ruajtje apo në varësi administrative objektin.

Anëtarët e komisionit të ankandit duhet të pajisen me autorizimin përkatës dhe pjesëmarrja e tyre, në datën dhe orën e caktuar për ankand, është e detyrueshme.

Në rast se në ditën e njoftuar për zhvillimin e ankandit nuk paraqitet njëri nga anëtarët e komisionit, anëtarët e tjerë të pranishëm të komisionit administrojnë kërkesat e paraqitura për blerje dhe komisioni njofton një ditë tjetër për zhvillimin e ankandit, por jo më shumë se 10 (dhjetë) ditë nga data e parë e njoftuar për ankand. Nëse edhe në njoftimin e dytë nuk paraqitet njëri nga anëtarët e komisionit të ankandit, atëherë Drejtori i Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, plotëson komisionin e ankandit me një anëtar brenda strukturës së drejtorisë dhe urdhëron zhvillimin e ankandit.

20. Komisioni i ankandit ka këto detyra:

- a) Regjistron dhe vërteton identitetin e pjesëmarrësve në ankand, sipas letërnjoftimit, certifikatës së gjendjes civile ose me prokurë të veçantë të përfaqësimit;
- b) Prezanton anëtarët e komisionit të ankandit;
- c) Deklaron vlerën fillestare të ankandit;
- ç) Deklaron hapin e dhënies të ofertave për vlerën fillestare për pjesëmarrësit në ankand;
- d) Drejton marrjen e ofertave;
- dh) Shpall personin e fundit, që deklaron çmimin më të lartë, si fitues i ankandit;
- e) Siguron që dhënia e ofertave të vazhdojë deri sa të ketë oferta të tjera, përpara shpalljes së fituesit.

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

- a) Regjistrimin e identitetit të pjesëmarrësve në ankand, sipas letërnjoftimit, certifikatës së gjendjes civile ose prokurës së përfaqësimit;
- b) Emrat e anëtarëve të komisionit të ankandit;
- c) Deklarimin e vlerës fillestare të ankandit;
- ç) Deklarimin e hapit të dhënies së ofertave për vlerën fillestare për pjesëmarrësit në ankand;
- d) Shpalljen e personit të fundit, i cili deklaron çmimin më të lartë, si fitues i ankandit.

Komisioni i ankandit duhet të sigurojë, që dhënia e ofertave të vazhdojë deri sa të ketë oferta të tjera, përpara shpalljes së fituesit.

Procesverbali i ankandit duhet të nënshkruhet nga anëtarët e komisionit dhe pjesëmarrësit në ankand.

22. Pjesëmarrësve të tjerë në ankand, përveç fituesit, u kthehet 20% e vlerës fillestare, të ngurtësuar paraprakisht. Pjesëmarrësit në ankand, i cili tërhiqet nga ankandi pa dhënë asnjë ofertë për vlerën e objektit të shpallur për shitje, i konfiskohet 20 % e garancisë bankare, e ngurtësuar për pjesëmarrje në ankand.

23. Personi, që ka fituar të drejtën e blerjes së objektit, nëpërmjet ankandit, ose të drejtën e parablerjes pajiset nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, me autorizim për kalim pronësie, ku përcaktohen qartë detyrimet e blerësit.

24. 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.

Ish-pronarët e truallit, të cilët janë shpallur fitues me të drejtën e parablerjes për objektin apo ndërmarrjen që privatizohet, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e lëshimit të autorizimit për kalim pronësie nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, janë të detyruar të bëjnë pagesën e vlerës së mbetur të objektit, me letra me vlerë dhe bono privatizimi.

25. Të ardhurat e realizuara nga shitja ndahen, si më poshtë vijon:

a) Për shitjen e objektit (mjete kryesore e mjete xhiroje etj.):

i) 5% e vlerës së shitjes i kalon Ministrisë së Financave;

ii) 30 % e vlerës së shitjes i kalon Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës;

iii) 65% e vlerës së shitjes i kalon Buxhetit të Shtetit.

b) Për shitjen e truallit, 100 % e vlerës së shitjes kalon për efekt të fondit të kompensimit financiar, për subjektet e shpronësuara, përveç rasteve, kur është i identifikuar ish-pronari i truallit. Në këto raste, do të veprohet sipas shkronjës "b" të pikës 2 të kreut III të këtij vendimi.

26. Nëse personi, që ka fituar të drejtën e blerjes së objektit, nuk paguan, brenda 30 (tridhjetë) ditëve pjesën e mbetur të çmimit të arritur në ankand, si fitues ankandi, humbet të drejtën e blerjes, si dhe të marrjes pjesë në ankandin, që do të zhvillohet për rishitjen e këtij objekti.

Pagesa 20%, e ngurtësuar për pjesëmarrje në ankand, nuk i kthehet. Objekti rishpallet për shitje, duke zbatuar procedurat e publikimit nga e para, sipas këtij vendimi.

Nëse ish-pronari i truallit, që ka fituar të drejtën e blerjes së objektit, nuk paguan brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e lëshimit të autorizimit pjesën e mbetur të çmimit, atëherë pagesa 20%, e ngurtësuar për pjesëmarrje në blerje, i konfiskohet. Objekti rishpallet për shitje, duke zbatuar procedurat e publikimit nga e para, sipas pikës 2 të kreut III të këtij vendimi.

27. Pas pagesës së vlerës së plotë të objektit (objektit bashkë me truallin për shitjet me ankand), Ministria e Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike dhe drejtori i ndërmarrjes që ka në administrim objektin apo personi autorizuar prej tij janë të detyruar të nënshkruajnë kontratën e shitjes me blerësit privatë.

Dorëzimi i objektit bëhet, në mënyrë të detyrueshme, nga përfaqësuesi i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe përfaqësuesi i institucionit administrues (sipas komisionit të vlerësimit të ngritur), në prani të blerësit. Procesverbali i dorëzimit do të jetë pjesë përbërëse e kontratës së shitjes.

28. Kontratat e nënshkruara nga përfaqësuesi i ish-Agencisë Kombëtare të Privatizimit dhe i degëve të saj në rrethe, për objektet apo ndërmarrjet e privatizuara në vite, me përfaqësuesin e ndërmarrjes dhe blerësit, por jo sipas mënyrës së kërkuar nga ligji (para noterit), për rastet kur aktualisht nuk ekziston ndërmarrja, bëhen nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe blerësi, kur dokumentacioni, që ndodhet në arkivat e kësaj drejtorie, është i rregullt.

Kur ekziston ndërmarrja, bëhet nga drejtori i ndërmarrjes dhe blerësi, para noterit.

29. Në rastet kur nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit dhe degët e saj në rrethe janë kryer të gjitha procedurat ligjore, për privatizimin e objekteve apo të ndërmarrjeve shtetërore, sipas dokumentacionit të plotë, që ndodhet në arkivin e Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike (dosja e vlerësimit, ankandi apo e drejta e parablerjes, autorizimi për kalim pronësie, pagesa e plotë etj.), por që, për arsye të ndryshme, nuk ka qenë e mundur të lidhet kontrata e shitjes dhe kur, aktualisht, nuk ekziston ndërmarrja, që e ka pasur në administrim objektin, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kryetari i degës së shoqërive publike, në prefekturën përkatëse, dhe blerësi nënshkruajnë kontratën e shitjes, sipas legjislacionit në fuqi.

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

31. Dokumentacioni i vlerësimit të objekteve ndërtimore, të cilat nuk janë shitur edhe pasi janë zbatuar të gjitha fazat e shitjes, sipas këtij vendimi, përcillet nga Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, e cila ia dërgon Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, për t'u përdorur si fond i kompensimit fizik. Për makineritë, pajisjet, mjetet e xhiros, inventar ekonomik, të cilat nuk janë shitur edhe pasi janë zbatuar të gjitha fazat e shitjes, veprohet sipas vendimit nr.70, datë 11.3.1985 të Këshillit të Ministrave "Për administrimin, ruajtjen, dokumentimin dhe qarkullimin e vlerave, materiale e monetare", të ndryshuar.

32. Për shitjet e bëra nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, njoftohet, me një evidencë statistikore, Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, në datën 20, të çdo muaji.

33. Pasuritë shtetërore, të dhëna me kontratë qiraje apo enfiteoze, mbi 500 (pesëqind) m², i shiten, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kontraktuesit, në rast se vlera e investimit të kryer prej tij është mbi 150 % e vlerës së trullit, si dhe kur subjekti nuk ka detyrime ndaj shtetit. Përcaktimi i vlerës së investimeve bëhet nga ekspertë vlerësues të licencuar dhe ekspertë kontabël të autorizuar, të miratuar nga ministri përgjegjës për ekonominë, i cili urdhëron fillimin e procedurës së mësipërme.

34. Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, i paraqet, për miratim, ministrit përgjegjës për ekonominë, vlerën e investimeve të kryera nga qiramarrësi dhe të vlerësuar nga ekspertët përkatës. Me miratimin e vlerës së investimeve, Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike bën krahasimin e kësaj vlere dhe të vlerës së trullit, të përcaktuar sipas çmimit të trullit, të konfirmuar nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, dhe të sipërfaqes së trullit të përcaktuar në kontratën e qiramarrjes. Nëse vlera e investimeve të kryera është mbi 150% e vlerës së trullit, ministri nxjerr urdhrin për përgatitjen e dokumentacionit të privatizimit.

Për rastet kur ka pronarë toke, vlera e trullit, sipas përcaktimit të bërë në dosjen e privatizimit, i kalon pronarit për kompensim financiar.

IV. DETYRAT DHE TË DREJTAT PËR ZBATIMIN E KËTIJ VENDIMI

1. Përfaqësuesi i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe drejtori i ndërmarrjes, përfaqësuesi i organit që ka në pronësi, ruajtje apo varësi administrative objektin, janë të detyruar të përfundojnë dorëzimin, me procesverbal, të objektit, që privatizohet, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga data e dhënies së autorizimit, nga Ministria e Financave, blerësit.

2. Për diferencat fizike, të lindura ndërmjet periudhës së vlerësimit dhe dorëzimit të objektit ose ndërmarrjes mbahet, në prani të drejtorit të ndërmarrjes një procesverbal, ku evidentohen diferencat fizike dhe arsyet e krijimit. Procesverbali i dorëzimit nënshkruhet nga përfaqësuesi i Ministrisë së Financave, përfaqësuesi i institucionit, që ka në administrim objektin, dhe fituesi i së drejtës së blerjes së objektit. Ky procesverbal shërben si aktdorëzimi i pasurisë.

3. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, njofton institucionin përkatës administrues për diferencat e rezultuara, sipas procesverbalit të dorëzimit, duke kërkuar nxjerrjen e përgjegjësisë, zhdëmtimin e tyre dhe, kur është e nevojshme, ndjekjen penale.

4. Shitja e truallit është pjesë e kontratës së shitjes së ndërmarrjes ose objektit dhe pagesa e çmimit të truallit bëhet vetëm me lekë.

5. Për rastet kur ka vështirësi në dorëzimin e objektit, me autorizimin e drejtorit të Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, zgjatet afati 45-ditor i dorëzimit. Për rastet kur për blerjen e objektit janë shpallur fitues bashkëpronarë, me të drejtën e parablerjes apo të ankandit, dhe në çastin e nënshkrimit të kontratës njëri nga bashkëpronarët refuzon nënshkrimin e kontratës së shitjes, atëherë zbatohen dispozitat e përcaktuara në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë.

6. Procesverbali i nënshkruar dorëzohet në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave. Ministria e Financave i kthen vlerën e munguar blerësit, duke u bazuar në diferencat e përligjura, të evidentuara me procesverbalet përkatëse. Përfaqësuesi i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe drejtori i ndërmarrjes, që privatizohet, kanë të drejtë të marrin ekspertë, për dorëzimin e pronës shtetërore, kur ndërmarrja e ka vazhduar veprimtarinë dhe kur vërehen mungesa fizike në njësinë e inventarit. Gjatë procesit të dorëzimit, çdo blerës ka të drejtë të marrë pjesë ose të autorizojë një përfaqësues të tij.

7. Kur blerësi e ka fituar të drejtën e blerjes së pronës shtetërore, nëpërmjet ankandit, dhe kur ka diferenca në dorëzimin e objektit, vlera e kthimit të diferencave është vlera e mungesave fizike, të rezultuara sipas VAM-it, shumëzuar me masën e rritjes së vlerës së ankandit, në krahasim me vlerën fillestare të ankandit, për objektin e shitur. Blerësit i kthehet kjo vlerë me urdhër të Ministrit të Financave.

8. Për kontratat e shitjes, të deklaruara të pavlefshme me vendim gjykatë të formës së prerë, duke kthyer palët në gjendjen e mëparshme, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, ia kthen dosjen e vlerësimit të objektit Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, për fillimin e rivlerësimit të objektit, në zbatim të këtij vendimi dhe të legjislacionit në fuqi, për privatizimin.

9. Procedurat e privatizimit të objekteve apo të ndërmarrjeve, të filluara nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, dhe që ndodhen në fazën e pagesës së 80% të vlerës së mbetur të çmimit të objektit apo të çmimit të ankandit, do të përfundohen, sipas procedurave të këtij vendimi.

10. Në zbatim të këtij vendimi, nuk përfshihen procedurat e vlerësimit për dokumentacionin e objekteve, për të cilat dokumentacionet e vlerësimit ndodhen në Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, si dhe në Ministrinë e Financave, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndërsa për procedurat e shitjes do të zbatohet ky vendim.

11. Ky vendim nuk do të zbatohet për dosjet e vlerësimit, për të cilat DSHP-ja i ka paraqitur kërkesën përkatëse Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndërsa për procedurat e shitjes do të zbatohet ky vendim.

12. Ky vendim nuk do të zbatohet për praktikën, që ndodhen në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, në zbatim të vendimeve të mëparshme, të cilat janë në proces dhe ndodhen në fazën, kur ka përfunduar pagesa për vlerën e plotë të shitjes së tyre.

13. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe Ministria e Financave të hartojnë udhëzimet përkatëse, në zbatim të këtij vendimi.

14. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, Ministria e Financave, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, prefekti i qarkut, organet e qeverisjes vendore dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

15. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr.1638, datë 17.12.2008 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe për procedurën e shitjes”, të ndryshuar, dhe nr.78, datë 21.11.1999 “Për ruajtjen e pronësisë shtetërore në disa shoqëri tregtare dhe ndërmarrje”, si dhe udhëzimet e dala në zbatim të tyre, shfuqizohen.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Sali Berisha