

VENDIM
Nr.738, datë 8.9.2010

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE DHE TË PROCEDURAVE TË SHITJES SË
TROJEVE NË PËRDORIM, SIPËRFAQE TË DOMOSDOSHME DHE SHITESË
FUNKSIONALE TË NDËRMARRJEVE, SHOQËRIVE APO TË OBJEKTEVE
SHTETËRORE, TË VEÇUARA, TË PRIVATIZUARA DHE TË NDËRTESAVE TË
NDËRTUARA NË BAZË TË LEJEVE TË NDËRTIMIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr.9967, datë 24.7.2008 “Për miratimin e aktit normativ nr.4, datë 9.7.2008 “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim të shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore, të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros të këtyre ndërmarrjeve”, të ligjit nr.10270, datë 22.4.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij” dhe të neneve 3 e 4 të ligjit nr.7980, datë 27.9.1995 “Për shitblerjen e trojeve”, me propozimin e Ministrisë të Financave, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

**I. PROCEDURAT E SHITJES SË TRUALLIT NË PËRDORIM, SIPËRFAQE TË
DOMOSDOSHME, TË NDËRMARRJEVE DHE OBJEKTEVE SHTETËRORE, TË
PRIVATIZUARA DHE TË NDËRTESAVE TË NDËRTUARA NË BAZË TË LEJEVE TË
NDËRTIMIT**

1. Shitja e truallit të pashitur të ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore, të privatizuara, nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit, degët e saj në rrethe, nga ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit dhe Privatizimit të Ndërmarrjeve Bujqësore, me degët e saj në rrethe, nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, të bëhet në përputhje me këtë vendim, sipas genplanit, që i bashkëlidhet dosjes së privatizimit.

2. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kryen edhe shitjen e trojeve të ndërmarrjeve e objekteve të tjera shtetërore, të privatizuara para krijimit të këtyre agjencive, si dhe të truallit të ndërtësive, të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga ish-komitetet pluraliste të këshillave, në periudhën e funksionimit të tyre, sipas genplaneve në kohën e lëshimit të lejes së ndërtimit.

3. Personi fizik apo juridik, privat, i cili do të blejë truallin e ndërmarrjes ose të objekteve që kanë privatizuar më parë apo ndërtuar sipas lejeve të ndërtimit, në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi, duhet të paraqesë në dy kopje, në Ministrinë e Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, dokumentet e mëposhtme:

- a) Kërkesën me shkrim për blerje të truallit;
- b) Vërtetimin hipotekor, certifikatën e pronësisë të noterizuar, nëse ka, kartelën e pasurisë etj., për objektin, të lëshuar nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si dhe hartën treguese të pasurive të paluajtshme në zonën përkatëse, nëse është e përditësuar jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga data e paraqitjes së kërkesës;
- c) Fotokopjen e noterizuar të kontratës së shitjes së objektit apo të ndërmarrjes, lëshuar nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit, ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit dhe Privatizimit të Ndërmarrjeve Bujqësore, Ministria e Financave, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike dhe nga ndërmarrjet përkatëse, përpara krijimit të agjencive, si dhe fotokopjen e noterizuar të genplanit apo të planimetrisë së objektit (në çastin e privatizimit);
- ç) Kopjen e noterizuar të lejes së ndërtimit, genplanin e miratuar sipas lejes së ndërtimit, për rastet e objekteve të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga komitetet pluraliste të këshillave të rretheve, në periudhën e funksionimit të tyre;
- d) Deklaratën noteriale në 2 (dy) kopje origjinale, që vërteton se nuk ka proces gjyqësor për objektin dhe truallin përkatës.

4. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, u kërkon Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të konfirmojë statusin e truallit, çmimin përkatës të shitjes, të përcaktuar në hartën e çmimeve, në zbatim të vendimit nr.183, datë 23.4.2005 të Kuvendit të Republikës së Shqipërisë “Për miratimin e metodikës për vlerësimin e pronës së paluajtshme që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim” dhe hartën treguese, me të dhënat e nevojshme gjeografike për zonën përkatëse, nëse ato janë të përditësuara, brenda afateve të mëposhtme:

a) Brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës së përcaktuar në shkronjën “a” të pikës 3 të këtij vendimi, për rastet kur privatizimet janë kryer nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit dhe degët e saj në rrethe, nëse dosja e privatizimit gjendet e rregullt;

b) Brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e mbërritjes, përkatësisht, të dokumentacionit të privatizimit, nga drejtoritë rajonale të bujqësisë, ushqimit dhe mbrojtjes së konsumatorit, për privatizimet e kryera nga ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit të Ndërmarrjeve Bujqësore, dhe të dokumentacionit të dhënies së lejes së ndërtimit nga organet e pushtetit vendor, ku janë të depozituara dokumentacionet përkatëse për këto objekte.

5. Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave i kthen përgjigje Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës. Ndërsa zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, i përcjellin kësaj drejtorie hartën treguese përkatëse, me të dhënat e nevojshme gjeografike dhe statusin e truallit.

6. Në rastet kur konfirmohet se trualli i objekteve apo ndërmarrjeve të shitura ka pronarë, të njohur me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, apo ka pronar shtetin, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kryen shitjen e truallit dhe lidhjen e kontratës.

7. Organet e qeverisjes vendore apo çdo organ tjetër shtetëror, me të cilët subjektet kanë lidhur kontratë qiraje për truallin në përdorim, brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, i përcjellin kësaj drejtorie vërtetimin, nëse subjekti kërkues ka paguar qiranë e truallit.

8. Vlera e qirasë së tokës, e arkëtuar pranë organeve të qeverisjes vendore apo organeve të tjera shtetërore, me të cilat subjektet kanë lidhur kontratë qiraje, ndahet, si më poshtë vijon:

- 70% Buxheti i Shtetit;

- 30% organi i qeverisjes vendore apo organi shtetëror përkatës.

9. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, pas marrjes së dokumentacionit të nevojshëm nga organet e qeverisjes vendore, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme apo organet e tjera shtetërore, njofton kërkuesin për t’u paraqitur pranë këtij institucioni, ku do të marrë informacion për vlerën e truallit që ai kërkon të privatizojë, si dhe për marrjen e autorizimit për pagesën e vlerës së truallit. Pagesa kryhet vetëm me lekë, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e lëshimit të autorizimit, përveç rasteve që parashikohen në ligjin nr.10 270, datë 22.4.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”.

Të ardhurat e arkëtuara nga shitja e truallit kalojnë 100% për Buxhetin e Shtetit.

10. Pagesa e qirasë së truallit në përdorim, sipërfaqe të domosdoshme për subjektet, që e kanë paguar dhe që duhet ta paguajnë rregullisht atë deri në datën 7.6.2010 për objektet apo ndërmarrjet e privatizuara, bëhet në zbatim të akteve ligjore a nënligjore, sipas periudhave përkatëse dhe kontratave të qirasë të lidhura për këtë qëllim, e cila është me një çmim vjetor sa 1/10 e vlerës së truallit.

11. Kur ish-pronari i truallit është bërë pronar i objektit duke përdorur të drejtën e parablerjes sipas pikës 2 të kreut III të vendimit nr.428, datë 9.6.2010 të Këshillit të Ministrave “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes”, trualli kalon në favor të tij pa shpërblim. Ndërsa kur ish-pronarët e truallit nuk kanë përfutur objekt në trojet, ish-pronë e tyre, u lind e drejta e kompensimit fizik.

12. Kur objekti është me dy a më shumë kate dhe në të ka disa pronarë, atëherë shitja e truallit

të bëhet në bashkëpronësi, sipas pjesëve takuese.

13. Në rastet kur mungon dosja e privatizimit të objektit apo genplani, akti i dorëzimit etj., për arsye objektive, pranë Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, kopja e dosjes së vlerësimit (privatizimit apo dokumentacionit që i mungon dosjes) të objektit ose ndërmarrjes, dokumentacioni i dhënies së lejes së ndërtimit, genplanit të miratuar, sipas lejes së ndërtimit, për rastet e objekteve të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga komitetet pluraliste të këshillave, në periudhën e funksionimit të tyre, ky dokumentacion të kërkohet në degët e shoqërive publike, zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në juridiksionin e të cilave ndodhet objekti, Drejtorinë e Përgjithshme të Arkivave ose Arkivin Shtetëror Vendor dhe arkivat noterialë. Në rast se, edhe në organet e sipërpërmendura nuk gjendet dosja e vlerësimit (privatizimit apo dokumentacionit që i mungon dosjes) të objektit, atëherë Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, pranon dosjen e privatizimit që ka paraqitur blerësi i objektit apo ndërmarrjes (dosjen e dhënies së lejes së ndërtimit me genplanin përkatës, kontratën e shitjes, aktin e dorëzimit, autorizimin për kalim pronësie, genplanin apo planimetrinë etj.), të njohura këto me vendim gjykate të formës së prerë.

14. Subjektet, të cilat kanë bërë kërkesën për privatizimin e truallit në përdorim, sipërfaqe të domosdoshme, përpara datës 7.6.2010, të vazhdojnë procedurën për privatizimin e tij, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim, por me kusht që të përsëritet kërkesa vetëm për mënyrën e realizimit të pagesës së vlerës së truallit, brenda datës 7.6.2011.

15. Ky vendim nuk zbatohet për procedurat e vlerësimit të truallit të objekteve apo ndërmarrjeve, dokumentacioni i të cilave është në Drejtorinë e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave dhe ndodhen në fazën kur është konfirmuar çmimi i truallit nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe ka përfunduar pagesa për vlerën e plotë të tyre.

II. PROCEDURAT PËR SHITJEN E TROJEVE SHITESË, FUNKSIONALE, TË NDËRMARRJEVE, SHOQËRIVE APO TË OBJEKTEVE TË VEÇUARA SHTETËRORE, TË PRIVATIZUARA, PËR LLOGARI TË FONDIT TË KOMPENSIMIT FINANCIAR

1. Me “Truall shtesë funksional” për ndërmarrjet, objektet e veçuara shtetërore apo shoqëritë me kapital të përbashkët dhe shoqëritë aksionare të privatizuara, sipas këtij vendimi, nënkuptohet truall që ndodhet brenda ose jashtë vijave kufizuese të territoreve të njësive të qeverisjes vendore, që kërkohet nga pronarët e ndërmarrjeve, të objekteve apo shoqërive me kapital të përbashkët dhe të shoqërive aksionare të privatizuara prej tyre, për zgjerim, shërbime apo ristrukturim të veprimtarisë dhe që në bazë të rregullave urbanistike, të konfirmuara nga zyrat e urbanistikës në prefekturën e qarkut përkatës, nuk mund të përdoret nga një person tjetër.

2. Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, ngarkohet të kryejë procedurën e shitjes së trojeve shtesë funksionale, të ndërmarrjeve shtetërore, të objekteve të veçuara, të shoqërive me kapital të përbashkët dhe të shoqërive aksionare të privatizuara nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit, ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit të Ndërmarrjeve Bujqësore dhe Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave (të cilat kanë privatizuar sipërfaqen e truallit, sipërfaqe e domosdoshme), për llogari të fondit të kompensimit financiar, të sipërfaqeve të tokave që plotësojnë kriteret e mëposhtme:

a) të jenë në pronësi të shtetit dhe të patransferuara në inventarin e njësive të qeverisjes vendore, në bazë të ligjit nr.8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar;

b) të jenë të përfshira brenda një pasurie të paluajtshme, në pronësi të kërkuesit apo edhe të personave të tjerë, të përfituar nga privatizimi, që rrethon apo lidh dy a më shumë pasuri të paluajtshme dhe në këtë rast, tjetërsimi të bëhet në bashkëpronësi.

3. Sipërfaqet e truallit shtesë funksional për ndërmarrjet, objektet e veçuara shtetërore apo shoqëritë me kapital të përbashkët dhe shoqëritë aksionare, të privatizuara, të verifikohen dhe të konfirmohen nga një komision, i cili ka në përbërje përfaqësues nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, nga prefektura e qarkut përkatës (punonjësi i zyrës së urbanistikës) dhe nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Sipërfaqja e truallit shtesë që përfitohet nga subjektet kërkuese duhet të jetë në përputhje me masën e përcaktuar në

tabelën që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij, si dhe e verifikuar nga komisioni, sipas pikës 3 të kreut II të këtij vendimi. Bëjnë përjashtim nga sipërfaqet e përcaktuara në këtë tabelë, rastet e parashikuara në shkronjën “b” të pikës 2 të këtij kreu.

4. Kërkesa për kryerjen e procedurave të shitjes së trojeve shtesë funksionale në favor të subjekteve, që kanë privatizuar ndërmarrje, objekte të veçuara apo shoqëri me kapital të përbashkët dhe shoqëri aksionare, për llogari të fondit të kompensimit financiar, të përcaktuar në këtë vendim, paraqitet nga kërkuesit, pranë Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, së bashku me dokumentet e përcaktuara në pikën 4 të kreut I të këtij vendimi, si dhe me genplanin e sipërfaqes së kërkuar për t’u blerë, të përgatitur nga ekspertë të licencuar.

5. Kërkesa dhe dokumentacioni shqyrtohen nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, sipas kësaj procedure:

a) Fillimisht kjo drejtori u dërgon për verifikim, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e mbërritjes së kërkesës, Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronës dhe Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, genplanin e sipërfaqes në çastin e privatizimit, genplanin e sipërfaqes së kërkuar për t’u blerë dhe hartën treguese.

b) Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës dhe Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes në dorëzim të kërkesës nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, kryejnë verifikimin e hollësishëm të këtij dokumentacioni, për të vërtetuar se trulli, që kërkohet të shitet, nuk është i kthyer me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe është në pronësi të shtetit.

c) Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës i dërgon informacion Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, për çmimin e përlllogaritur të sipërfaqes së truallit që do të shitet, sipas hartës së vlerës, të miratuar nga Këshilli i Ministrave.

ç) Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, u kërkon organeve, që kanë lëshuar dokumentet, të konfirmojnë vërtetësinë e tyre.

d) Komisioni i ngritur sipas pikës 3 të kreut II të këtij vendimi, pas verifikimit të sipërfaqes së truallit shtesë funksional, të kërkuar, mban procesverbal për çdo rast dhe nënshkruan genplanin, që i përket sipërfaqes së truallit shtesë.

6. Shitja e truallit shtesë funksional kryhet vetëm me lekë dhe të ardhurat e realizuara nga kjo shitje i kalojnë Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronës, për llogari të kompensimit financiar të ish-pronarëve.

7. Kalimi i pronësisë së sipërfaqes së truallit shtesë funksional bëhet nëpërmjet kontratës së shitjes, e cila nënshkruhet nga drejtori i Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave dhe blerësi, pas kryerjes së pagesës së plotë të vlerës së truallit, të përcaktuar në autorizimin për kalimin e pronësisë, të lëshuar nga Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave. Autorizimi është pjesë përbërëse e kontratës së shitjes.

8. Ngarkohen Ministria e Financave, Ministria e Brendshme dhe Ministria e Drejtësisë për zbatimin e këtij vendimi.

9. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr.98, datë 27.1.2009 “Për kriteret dhe procedurat e shitjes së trojeve të ndërmarrjeve shtetërore apo të objekteve shtetërore, të veçuara, të privatizuara”, dhe nr.648, datë 11.6.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve shtesë funksionale të ndërmarrjeve apo të objekteve shtetërore, të veçuara, të privatizuara, për llogari të fondit të kompensimit financiar”, si dhe udhëzimet në zbatim të tyre, shfuqizohen.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

SASIA E SIPËRFAQES SHITESË QË MUND TË PËRFTOJNË SUBJEKTET PËR OBJEKTE TË VEÇUARA TË PRIVATIZUARA

Sipërfaqja e objekteve të privatizuara	Shtesa e sipërfaqeve
--	----------------------

(nën objekt+funkzionale)	
Sipërfaqet deri në 50 m ²	Deri në 150 m ²
Sipërfaqet nga 51 m ² deri në 100 m ²	Deri në 200 m ²
Sipërfaqet nga 101 m ² -500 m ²	Deri në 400 m ²
Sipërfaqet nga 501 m ² -1000 m ²	Deri në 600 m ²
Sipërfaqet nga 1001 m ² -5000 m ²	Deri në 2500 m ²
Sipërfaqet mbi 5000 m ²	Deri në 5000 m ²