

VENDIM
Nr. 413, datë 25.6.2014

PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE E TË PROCEDURAVE TË SHITJES SË TROJEVE NË PËRDORIM, SIPËRFAQE TË DOMOSDOSHME, DHE TROJEVE SHITESË FUNKSIONALE TË NDËRMARRJEVE SHOQËRIVE TREGTARE, TË OBJEKTEVE SHITETËRORE TË VEÇUARA, TË PRIVATIZUARA, TË OBJEKTEVE APO NDËRTESAVE TË SHITURA TË ISH-KOOPERATIVAVE BUJQËSORE, SI DHE TË NDËRTESAVE TË NDËRTUARA NË BAZË TË LEJEVE TË NDËRTIMIT

(Ndryshuar me VKM nr.603, datë 31.08.2016)

I Përditësuar

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr. 9967, datë 24.7.2008, "Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, 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", si dhe të neneve 3 e 4 të ligjit nr. 7980, datë 27.9.1995, "Për shitblerjen e trojeve", me propozimin e ministrit të Financave, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. PROCEDURAT E SHITJES SË TRUALLIT NË PËRDORIM, SIPËRFAQE TË DOMOSDOSHME, TË NDËRMARRJEVE DHE OBJEKTEVE SHITETËRORE, TË VEÇUARA, TË PRIVATIZUARA, TË OBJEKTEVE APO NDËRTESAVE TË SHITURA TË ISH-KOOPERATIVAVE BUJQËSORE, SI DHE TË NDËRTESAVE TË NDËRTUARA NË BAZË TË LEJEVE TË NDËRTIMIT

1. Me "truall, sipërfaqe e domosdoshme" nënkuptohen sipërfaqet e truallit të përcaktuara në genplanin dhe dokumentacionin në momentin e privatizimit të ndërmarrjeve apo objekteve, ku përfshihet sipërfaqja nën objekt dhe sipërfaqja funksionale, nëse ka, si dhe sipërfaqet e truallit sipas genplanit dhe dokumentacionit të dhënies së lejes së ndërtimit, në të cilat janë përcaktuar sipërfaqja e objektit apo e sheshit të ndërtimit.

2. Shitja e truallit të pashitur, sipërfaqe e domosdoshme 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, të bëhet, në përputhje me këtë vendim, nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, sipas genplanit dhe dokumentacionit në momentin e privatizimit të tyre. Kjo drejtori kryen edhe shitjen e trojeve të ndërmarrjeve e objekteve të tjera shtetërore, të privatizuara para krijimit të këtyre agjencive, si dhe të truallit të ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, sipas genplaneve dhe dokumentacionit në kohën e lëshimit të lejes së ndërtimit, në të cilin janë përcaktuar objekti apo sheshi i ndërtimit, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave të shitura, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore.

Drejtorja e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kryen procedurat e privatizimit të truallit, sipërfaqe e domosdoshme, për objektet pjesë e kapitalit të shoqërive tregtare (shoqërive me kapital të përbashkët dhe shoqërive aksionare), kapitali i të cilave zotërohet plotësisht apo pjesërisht nga shteti dhe shitja e tyre është bërë nëpërmjet procedurave të likuidimit. Shitja e truallit, sipërfaqe e domosdoshme, për këto objekte do të bëhet në përputhje me genplanin në momentin e shitjes së tyre.

3. Personi fizik apo juridik privat, i cili do të blejë truallin e ndërmarrjes ose të objekteve që janë privatizuar më parë apo ndërtuar sipas lejeve të ndërtimit, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi, duhet të paraqesë në dy kopje, në Ministrinë e Financave, për Drejtorinë e Drejtimit të Pronës Publike, dokumentet e mëposhtme:

a) Kërkesën, me shkrim, për blerje të truallit;

b) Vërtetimin hipotekor apo kartelën e pasurisë, për objektin apo objektet që ka në pronësi, të lëshuar nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, së bashku me hartën treguese të pasurive të paluajtshme, të përditësuar, jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga data e paraqitjes së kërkesës;

c) Kopjen 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 dhe nga ndërmarrjet përkatëse, përpara krijimit të agjencive, si dhe fotokopjen e noterizuar të genplanit ose të planimetrisë së objektit apo të ndërmarrjes (në çastin e privatizimit);

Kopjen e noterizuar të kontratës së shitjes për objektin, të nënshkruar me likuidatorin e shoqërisë, së bashku me genplanin apo planrilevimin e përgatitur nga ekspert i licencuar në momentin e shitjes.

c) 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 organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim;

d) Kopjen e noterizuar të kontratës së blerjes, bashkë me genplanin përkatës për objektet apo ndërtesat, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore;

dh) Deklaratën noteriale në 2 (dy) kopje origjinale, që vërteton se nuk ka konflikt me të tretët;

e) Vërtetim nga organet e pushtetit vendor për pagesën e qirasë së truallit në përdorim nga data e lidhjes së kontratës së shitjes apo dhënies së lejes së ndërtimit deri më datën 7.6.2010;

ë) Vërtetim nga zyrat rajonale tatimore për pagesën e taksës së përdorimit të truallit nga data 7.6.2010 deri në momentin e paraqitjes së kërkesës për blerjen e truallit.

4. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kërkon pranë Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe zyrës përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme konfirmim për statusin e truallit, çmimin përkatës të shitjes, të përcaktuar në hartën e vlerës, dhe hartën treguese, me të dhënat e nevojshme gjeografike për zonën përkatëse, 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, si dhe nëse dokumentacioni i dorëzuar nga ana e kërkuarit është në përputhje me pikën 3 të kreut I të këtij vendimi.

b) brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e mbërritjes, përkatësisht, të dokumentacionit të privatizimit, nga drejtoritë rajonale të Bujqësisë, për privatizimet e kryera nga ish-Agjencia Qendrore e Ristrukturimit të Ndërmarrjeve Bujqësore, të dokumentacionit të dhënies së lejes së ndërtimit nga organet e pushtetit vendor dhe të dokumentacionit të objekteve apo ndërtesave të ish-kooperativave bujqësore.

c) *Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, duhet të dërgojë kopjen e konfirmuar të dokumentacionit të shitjes së objektit sipas procedurave të likuidimit, për të cilin kërkohet privatizimi i truallit.*

5. Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave i kthen përgjigje Drejtorisë së Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës. Ndërsa, zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, i përcjellin kësaj drejtorie hartën treguese përkatëse, me të dhënat e nevojshme gjeografike dhe statusin e truallit që kërkohet të privatizohet.

6. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kryen shitjen e truallit dhe lidhjen e kontratës vetëm në rastet kur trualli ka pronar shtetin, pavarësisht nëse për truallin në fjalë ka vendim për njohje nga komisionet e kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronarëve apo Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

7. Organet e qeverisjes vendore apo çdo organ tjetër shtetëror në territorin e të cilit ndodhet objekti, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, i përcjellin kësaj drejtorie, përkatësisht, vërtetimin që subjekti kërkuar ka paguar qiranë e truallit nga data e lidhjes së kontratës së shitjes së objektit deri në datën 7.6.2010, si dhe koeficientin e bashkëpronësisë për objektet me dy a më shumë kate. Drejtoritë rajonale tatimore, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, duhet të konfirmojnë pagesën për taksën e përdorimit të truallit nga data 7.6.2010 deri në momentin e paraqitjes së kërkesës për blerjen 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% për buxhetin e shtetit;

- 30% për organin e qeverisjes vendore apo organin shtetëror përkatës.

9. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, pas marrjes së dokumentacionit të nevojshëm nga organet e qeverisjes vendore, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, drejtoritë rajonale të bujqësisë dhe arkivat shtetërore vendore, njofton kërkuarin 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. Paga kryhet vetëm me lekë, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e lëshimit të autorizimit.

Të ardhurat e mbledhura nga procesi i privatizimit apo i shitjes së truallit shtetëror kalojnë 75 për qind në buxhetin e shtetit dhe 25 për qind në buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore.

10. 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.

11. Në rastet kur në Drejtorinë e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, mungon dosja e privatizimit të objektit, genplani, akti i dorëzimit apo dokumente të tjera të momentit të privatizimit, për arsye objektive, kopja e dosjes së vlerësimit e konfirmuar (privatizimit apo dokumentacionit që i mungon dosjes) të objektit ose ndërmarrjes do 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, arkivat noterialë, apo çdo

institucion tjetër ku janë të depozituara dokumentacionet përkatëse për këto objekte. Po kështu, do të veprohet edhe për dokumentacionin e dhënies së lejes së ndërtimit, genplanit të miratuar sipas lejes së ndërtimit, për rastet e ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe të objekteve apo ndërtesave, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore.

Në rast se edhe nga organet e sipërpërmendura nuk gjendet dosja e vlerësimit (privatizimit apo dokumentacionit që i mungon dosjes) të objektit, atëherë Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, pranon dosjen e privatizimit që ka paraqitur blerësi i objektit apo ndërmarrjes, (kontratën e shitjes, aktin e dorëzimit, autorizim për kalim pronësie, genplanin apo planimetrinë dhe mandatpagesat përkatëse), të njohura këto me vendim gjykatë të formës së prerë.

12. Për rastet kur mungon vetëm genplanin për objektet, sipas përcaktimit në pikën 2 të kreut I të këtij vendimi, atëherë, mbi bazën e dosjes së privatizimit apo të lejes së ndërtimit, subjektit që ka në pronësi objektin, i kërkohet plotësimi me genplan, të hartuar nga një ekspert i licencuar, i sipërfaqes së truallit sipas dosjes përkatëse të privatizimit apo ndërtimit.

13. Ky vendim nuk zbatohet për procedurat e vlerësimit të truallit të objekteve apo ndërmarrjeve, dokumentacioni i të cilave ndodhet në Drejtorinë e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave.

II. PROCEDURAT PËR SHITJEN E TROJEVE SHITESË FUNKSIONALE, TË NDËRMARRJEVE, SHOQËRIVE APO TË OBJEKTEVE TË VEÇUARA SHTETËRORE, TË PRIVATIZUARA, DHE TË NDËRTESAVE TË NDËRTUARA MBI BAZËN E LEJEVE TË NDËRTIMIT, TË LËSHUARA NGA ORGANET E QEVERISJES VENDORE PAS DATËS 10.8.1991 E NË VAZHDIM

1. Me “truall shtesë funksional” për ndërmarrjet, objektet e veçuara të privatizuara dhe ndërtesat e ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, sipas këtij vendimi, nënkuptohet truallit që kërkohet nga pronarët e ndërmarrjeve, të objekteve të privatizuara prej tyre dhe të ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, për zgjerim, shërbime apo rristrukturim të veprimtarisë dhe që, në bazë të rregullave urbanistike, janë të konfirmuara nga zyrat e urbanistikës në prefekturën e qarkut përkatës.

2. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kryen procedurën e shitjes së trojeve shtesë funksionale të ndërmarrjeve shtetërore, të objekteve të veçuara të privatizuara nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit, ish-Agjencia Qendrore e Rristrukturimit të Ndërmarrjeve Bujqësore, ish-Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, si dhe të ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, të cilat kanë në pronësi sipërfaqen e truallit, sipërfaqe e domosdoshme.

Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kryen edhe procedurat e shitjes së trojeve shtesë funksionale të shoqërive me kapital të përbashkët dhe të shoqërive aksionare të privatizuara dhe atyre të shitura me procedurat e likuidimit.

3. Kërkesa për kryerjen e procedurave të shitjes së trojeve shtesë funksionale në favor të subjekteve që kanë privatizuar ndërmarrje, objekte të veçuara apo ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, të përcaktuar në këtë vendim, paraqitet nga kërkuesit pranë Drejtorisë së Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, sipas përcaktimit në pikën 3 të kreut I të këtij vendimi, së bashku me kopjen e noterizuar të kontratës së blerjes së truallit sipërfaqe e domosdoshme dhe genplanin e sipërfaqes së kërkuar për t'u blerë, të përgatitur nga ekspertë të licencuar.

4. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, nëse konstaton se dokumentacioni i depozituar është në përputhje me pikën 3 të kreut II të këtij vendimi, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e mbërritjes së kërkesës, i kërkon Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme konfirmim për çmimin përkatës të shitjes, të përcaktuar në hartën e vlerës, dhe statusin e truallit në zonën përkatëse.

Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes në dorëzim të kërkesës nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, kryejnë verifikimin e hollësishëm të këtij dokumentacioni, për të vërtetuar se truallit që kërkohet të shitet nuk është i kthyer me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe është në pronësi të shtetit, si dhe konfirmon çmimin e përlogaritur të sipërfaqes së truallit që do të shitet, sipas hartës së vlerës. Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme konfirmon statusin juridik të truallit dhe hartën treguese me të dhënat e nevojshme gjeografike.

5. Dokumentacioni dhe sipërfaqet e truallit shtesë funksional për ndërmarrjet, objektet e veçuara shtetërore të privatizuara dhe ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, verifikohen dhe konfirmohen nga një komision, i cili ka në përbërje përfaqësues nga Drejtoria e Drejtimit të Pronës 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. Në këtë komision, nga ana e përfaqësuesve të zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe përfaqësuesit të prefektit të qarkut duhet të konfirmohet dhe të garantohet se trualli shtesë funksional që kërkohet të privatizohet është pasuri shtetërore dhe i patransferuar 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.

Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, mund t'i kërkojë bashkisë përkatëse nëse trualli, i cili kërkohet të privatizohet, përdoret për interes publik apo edhe është pronë e saj, i transferuar 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. Në rastet kur ka informacion për truallin që do të shitet se është pjesë e listave të inventarit për njësitë e vetëqeverisjes vendore, por të patransferuara, Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike do të njoftojë Ministrinë e Punëve të Brendshme (AITPP).

6. Komisioni i ngritur sipas pikës 5 të kreut II të këtij vendimi, pas verifikimit të dokumentacionit dhe të sipërfaqes së truallit shtesë funksional, të kërkuar, mban procesverbal për çdo rast dhe nënshkruan genplanin që i përket sipërfaqes së truallit shtesë.

7. Shitja e truallit shtesë funksional kryhet vetëm me lekë dhe të ardhurat e realizuara nga kjo shitje kalojnë 100 % në buxhetin e shtetit.

8. Kalimi i pronësisë së sipërfaqes së truallit shtesë funksional bëhet nëpërmjet kontratës së shitjes, e cila nënshkruhet nga drejtori i Drejtorisë së Drejtimit të Pronës 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.

III. DISPOZITATË FUNDIT

1. Vendimi nr. 738, datë 8.9.2010, i Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve dhe të procedurave të shitjes së trojeve në përdorim, sipërfaqe të domosdoshme dhe shtesë funksionale të ndërmarrjeve shoqërive apo të objekteve shtetërore, të veçuara të privatizuara, dhe të ndërtesave të ndërtuara në bazë të lejeve të ndërtimit", shfuqizohet.

2. Ngarkohen Ministria e Financave, Ministria e Punëve të Brendshme dhe Ministria e Drejtësisë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

SASIA E SIPËRFAQES SHITESË QË MUND TË PËRFTOJNË SUBJEKTET PËR OBJEKTE TË
VEÇUARA TË PRIVATIZUARA DHE PËR NDËRTESAT E NDËRTUARA MBI BAZËN E LEJEVE TË
NDËRTIMIT

Sipërfaqja e objekteve të privatizuara (nën objekt + funksionale)	Shtesa e sipërfaqeve
Sipërfaqet 1 m ² 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