VENDIM
Nr. 926, datë 29.12.2014

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

(Ndryshuar me VKM nr. 298, datë 5.4.2017; nr. 142, datë 13.3.2018; nr. 771, datë 4.12.2019; nr. 279, datë 7.4.2020; nr. 679, datë 30.10.2024; nr. 226, datë 17.4.2025)

(i përditësuar)

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 Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes dhe ministrit të Financave, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Miratimin e kritereve të vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes, si më poshtë vijon:

I. PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË PASURISË SHTETËRORE

1. *Këtij vendimi i nënshtrohen të gjitha pronat e paluajtshme shtetërore dhe pasuritë e luajtshme, objektet e veçanta, mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros të ndërmarrjeve shtetërore, të cilat plotësojnë kriteret për privatizim, sipas këtij vendimi.*

2. *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, por organi i pushtetit vendor përkatës nuk dërgon përfaqësuesin e tij si anëtar të komisionit të vlerësimit, institucioni përgjegjës për privatizimin e pronës shtetërore i kërkon institucionit të prefektit përkatës të dërgojë përfaqësuesin që do të marrë pjesë në komisionin e vlerësimit.

Përfaqësuesi i prefekturës do të kryejë të gjitha procedurat për privatizimin e objektit, bashkë me truallin, sipas këtij vendimi.

3. 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 degës së shoqërive publike, në prefekturën ku ndodhet objekti, një ekspert vlerësues të licencuar dhe një përfaqësues të ndërmarrjes apo institucionit në administrim të të cilit ndodhet objekti. Komisioni kryesohet nga *përfaqësuesi* i degës së shoqërive publike.

Sipas nevojave të procesit të vlerësimit të objektit, ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron që në komisionin e vlerësimit të marrë pjesë edhe një *auditues* apo ekspertë të tjerë të fushës përkatëse.

4. *Ekspertët vlerësues, në përbërje të komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore përzgjidhen nga ministri përgjegjës për ekonominë. Pagesa e ekspertëve dhe çdo shpenzim për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit përballohen nga ministria përgjegjëse për ekonominë, përveç rasteve kur ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron pagesën nga institucione, ndërmarrje dhe/ose shoqëri të varësisë. Kjo pagesë do të jetë 2 (dy) për qind e vlerës së objektit të vlerësuar, por jo më pak se 60 000 (gjashtëdhjetë mijë) lekë dhe jo më shumë se 300 000 (treqind mijë) lekë, me TVSH.*

5. Miratimi për përfshirjen në procesin e privatizimit të pasurisë së luajtshme, si element i veçantë, bëhet nga institucioni përkatës i varësisë administrative. Pas nxjerrjes së miratimit për privatizim, ky institucion ngre komisionin e vlerësimit të pasurisë.

Komisioni kryesohet nga përfaqësuesi përkatës i strukturës administrative dhe në përbërje të tij 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 këtë rast, mbulohen nga institucioni ose ndërmarrja në administrim të të cilit ndodhet pasuria.

6. Ngritja e komisionit të vlerësimit për objekte ndërtimore, të cilat kanë qenë në administrim të një subjekti që nuk ekziston më bëhet me urdhër 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 ekonominë.

2. Vlerësimi i objekteve bëhet nga komisioni i vlerësimit, në përputhje me vlerën reale të tregut, duke përdorur metodat e vlerësimit të tregut, në zbatim të legjislacionit në fuqi. Komisioni i vlerësimit mban përgjegjësi 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 ekonominë për ngritjen e komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore që do të privatizohet, apo që do të përfshihet në fondin e kompensimit, komisioni i vlerësimit inspekton dhe verifikon gjendjen reale të pronës shtetërore dhe, më pas, ekspertët vlerësues të këtij komisioni, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, përgatitin në 5 (pesë) kopje origjinale genplanin e pronës shtetërore që do të privatizohet, ku përcaktohen qartë trualli nën objekt, trualli funksional dhe sipërfaqja e përgjithshme. Kur objekt privatizimi është trualli, përcaktohet vetëm sipërfaqja e truallit dhe eksperti vlerësues mban përgjegjësi për hartimin e saktë të këtij genplani. Dega e shoqërive publike përkatëse vendos një njoftim në mjediset e organit të qeverisjes vendore në territorin e të cilit ndodhet objekti, për efekt të ish-pronarëve të truallit, nëse ka.*

4. *Nëse, pas hartimit të genplanit nga eksperti 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. Komisioni i vlerësimit, pas marrjes së genplanit të përgatitur *nga eksperti*/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 5 (pesë) kopje origjinale, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës së degës së shoqërive publike përkatëse, dhe i përcjell kësaj dege dokumentacionin, të nënshkruar e të vulosur. Tejkalimi i këtij afati ngarkon me përgjegjësi këtë institucion.

7. *Pas marrjes së genplanit të pronës shtetërore, të konfirmuar nga prefektura, dega e shoqërive publike i kërkon drejtorisë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", të dhëna për pronën shtetërore që privatizohet, kartelën dhe hartën kadastrale, certifikatën e pronësisë apo*

vërtetimin për pasuritë në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar. Kërkesën e mësipërme dega e shoqërive publike shoqëron me një kopje të genplanit, të konfirmuar nga prefektura e qarkut përkatës. *Drejtoria vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës*, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, i dërgon degës së shoqërive publike të dhënat që disponon për pronën që privatizohet, hartën treguese, vërtetimin hipotekor apo certifikatën e pronësisë, nëse ka të tillë. *Drejtoria vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* mban përgjegjësi ligjore për të dhënat e konfirmuara si dhe për tejkalimin e afatit ligjor, të përcaktuar në këtë vendim.

8. Dega e shoqërive publike, pas marrjes nga *drejtoria vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* të hartës treguese, me të dhënat përkatëse të objektit, i kërkon *Agjencisë së Trajtimit të Pronës* 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 të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

9. *Agjencia e Trajtimit të Pronës*, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, i dërgon degës së shoqërive publike konfirmimin për çmimin e truallit si dhe vendimet përkatëse të kthimit dhe kompensimit të pronave, të shoqëruar 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. *Në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve, ekspertët vlerësues përcaktojnë çmimin e shitjes së pronës shtetërore që do të privatizohet. Eksperti vlerësues përcakton çmimin e shitjes së pronës shtetërore, në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronave dhe të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve, ekspertët vlerësues përcaktojnë çmimin e shitjes së truallit të pronës që do të privatizohet sipas çmimit të tregut.*

Kryetari i komisionit të vlerësimit i dorëzon ekspertit vlerësues gjithë dokumentacionin e mësipërm dhe eksperti vlerësues harton raportin e vlerësimit për objektin përkatës. Eksperti vlerësues zgjedh metodën përkatëse të vlerësimit të objektit dhe mban përgjegjësi për vlerësimin e bërë dhe vlerën e përcaktuar prej tij.

11. *Afati i plotësimit të dokumentacionit të vlerësimit për ndërtesat, ndërtimet dhe linjat e prodhimit/shërbimit, kur ato shiten së bashku me ndërtesën duhet të jetë jo më shumë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë nga data e marrjes së urdhrit për ngritjen e komisionit të vlerësimit nga titullari. Për makineritë, pajisjet, mjetet e transportit etj. ky afat duhet të jetë jo më shumë se 20 (njëzet) ditë, nga data e marrjes së urdhrit. Komisioni i vlerësimit mban përgjegjësi për respektimin e këtij afati.*

12. *Pas plotësimit të dokumentacionit, sipas afatit të parashikuar në pikën 11 të këtij kreu procedohet, si më poshtë vijon:*

a) Komisioni i Vlerësimit, pasi përgatit dokumentacionin e plotë ligjor i dërgon drejtorisë përgjegjëse për privatizimin pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë me shkresë përcjellëse të nënshkruar e të vulosur nga dega e shoqërive publike përkatëse dokumentacionin për objektet ndërtimore dhe linjat e prodhimit/shërbimit, ku përcaktohen vlera e objektit, sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt dhe ajo funksionale;

b) Drejtoria përgjegjëse për privatizimin pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë, pasi kontrollon nëse dokumentacioni i marrë nga institucionet përkatëse është i plotë dhe në përputhje me përcaktimet ligjore, ia përcjell atë Komisionit të Shqyrtimit dhe Transparencës, së bashku me vlerësimin përmbajtësor, për verifikimin formal në kuadër të transparencës së procedurës së dokumentacionit të privatizimit të pronës shtetërore, që dërgohet për shitje.

12/1. Komisioni i Shqyrtimit dhe Transparencës ngrihet me urdhër të ministrit përgjegjës për ekonominë dhe ka në përbërje 5 (pesë) anëtarë, përfaqësues të strukturave përgjegjëse të ministrisë përgjegjëse për ekonominë. Komisioni drejtohet nga zëvendësministri. Komisioni i Shqyrtimit dhe Transparencës i rekomandon ministrit përgjegjës për ekonominë vijimin e procedurës së privatizimit nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike, bazuar në vlerësimin përmbajtësor të drejtorisë përgjegjëse për privatizimin dhe nëse konfirmohet se dokumentacioni i kërkuar ligjor ka kaluar në të gjitha strukturat e parashikuara në këtë vendim. Në rast të kundërt, Komisioni i Shqyrtimit dhe

Transparencës kërkon plotësimin e dokumentacionit, duke e rikthyer dosjen në drejtorinë e përgjegjëse për privatizimin.

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, të ndryshëm nga ai i përgatitur në çastin e themelimit të shoqërisë.

15. Shoqëria, kërkesën për konfirmimin e genplanit, të hartuar nga eksperti vlerësues përkatës, ia dërgon institucionit të prefektit, ku ajo ka vendndodhjen. Institucioni i prefektit, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës, konfirmon genplanin e shoqërisë, duke nënshkruar dhe vulosur atë në 5 (pesë) 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 ose 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 punonjës kanë të drejtën e shpërblimit nga 5 (pesë) deri në 10 (dhjetë) 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 kohe, veprohet në bazë të ligjit nr. 8901, datë 23.5.2002, "Për falimentimin".

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

18. *Në rastet kur në përbërje të pronës që privatizohet nuk ka objekte ndërtimore sipërfaqësore, por vetëm objekte ndërtimore nëntokësore, atëherë vlerësimi, për efekt privatizimi, do të bëhet vetëm për objektin (strukturën ndërtimore), me truall servitut kalimi dhe sipërfaqe funksionale, sipas dokumentacionit ligjor përkatës (listë inventari, vendim i Këshillit të Ministrave, etj.) të institucionit administrues/pronar.* Në rastet kur për truallin ku ndodhet objekti nëntokësor në proces privatizimi ka pronarë trualli, të njohur me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, atëherë ata gëzojnë të drejtën e parablerjes, sipas përcaktimeve të këtij vendimi.

III. PROCEDURA E SHITJES SË PRONËS SHTETËRORE

1. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, 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, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, 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, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* afishon një njoftim në mjediset e saj, për një afat njëzetditor, vetëm për pronarët e truallit, ndërsa dega e shoqërive publike afishon këtë njoftim në mjediset e veta dhe në objekt.

Dokumentacioni për dhënien e së drejtës së parablerjes, për objektin që privatizohet, në çdo rast, shqyrtohet e konfirmohet me procesverbal të veçantë dhe miratohet nga *struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për ekonominë.*

b) Për rastet kur *komisioni i ngritur nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike, në ministrinë përgjegjëse për ekonominë,* ka vështirësi në përditësimin e dokumentacionit hartografik (planvendosja e pronës së ish-pronarëve, genplani i objektit në proces privatizimi dhe harta treguese lëshuar nga *Drejtoria vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* për truallin, sipërfaqen nën objekt dhe sipërfaqen funksionale të objektit, apo ndërmarrjes në proces privatizimi, sipas pikës 12, të këtij kreu, atëherë *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* do të angazhojë ekspertë të licencuar të fushës së hartografisë. Në përfundim të verifikimit, eksperti i licencuar do të dorëzojë dokumentacionin hartografik, me shënimet përkatëse, për rezultatin e verifikimit. Eksperti mban përgjegjësi ligjore për përfundimet që do të paraqesë në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*. Shpenzimet për kryerjen e këtyre verifikimeve do të mbulohen nga vetë pala e interesuar për blerjen e objektit apo ndërmarrjes.

c) Në rastet kur ish-pronarët e truallit, pas afishimit të njoftimit, sipas shkronjës "a", të kësaj pike, nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* dhe degët e shoqërive publike në prefekturën përkatëse, nuk kanë paraqitur dokumentacionin, sipas pikës 11, të këtij kreu, bëhet një njoftim, në *Buletinin e Njoftimeve Zyrtare*, duke i përcaktuar ish-pronarit të truallit një afat të ri tridhjetëditor për dorëzimin e dokumentacionit ligjor. Nëse edhe në këtë afat të dytë ish-pronari nuk paraqitet, atëherë objekti kalon në publikim për shitje me ankand, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim. Në rast të realizimit të shitjes së objektit, bashkë me truallin, me ankand, vlera e truallit, e përcaktuar sipas hartës së vlerës, i shkon drejtpërdrejt ish-pronarit të truallit.

ç) Në rastet kur konfirmohet se objekti që privatizohet nuk ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuara, si dhe për rastet kur *Agjencia e Trajtimit të Pronës nuk konfirmon* pronësinë e truallit, për objektin që privatizohet, ai i nënshtrohet ankandit, sipas procedurave të këtij vendimi. Kur, në datën e zhvillimit të ankandit, paraqitet ish-pronari i truallit, me dokumentacionin sipas pikës 11, të kreut III, të këtij vendimi, atëherë ky e gëzon të drejtën e parablerjes me vlerën fillestare të objektit. Edhe në këtë rast do të veprohet sipas shkronjës "a", të pikës 2, të kreut III, të këtij vendimi, por vetëm pasi të jetë konfirmuar dokumentacioni i pronësisë, i depozituar nga ish-pronari i truallit pranë *Agjencisë së Trajtimit të Pronës*, organeve të pushtetit vendor, *Drejtorisë vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* apo çdo institucioni tjetër shtetëror.

Në rastet kur, gjatë periudhës së publikimit të objektit, para datës së zhvillimit të ankandit, depozitohet në *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, kërkesa e ish-pronarit të truallit, shoqëruar me dokumentacionin përkatës të pronësisë së truallit, atëherë do të veprohet sipas shkronjës "a", të pikës 2, të kreut III, të këtij vendimi, por vetëm pasi të jetë konfirmuar dokumentacioni i pronësisë, i depozituar nga ish-pronari i truallit, pranë *Agjencisë së Trajtimit të Pronës*, organeve të pushtetit vendor, *Drejtorisë vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* apo çdo institucioni tjetër shtetëror.

3. Në ankandet për shitjen e pasurive të shoqërive në likuidim e sipër, të cilat janë të përfshira në kapitalin e tyre, 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 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 *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, dokumentet e vlerësimit të objektit.

5. Vlera e fillimit të ankandit është VAM-i (vlera e amortizimt të mbetur), 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, ndërsa vlera e mjeteve të xhiros i shtohet vlerës së arritur në ankand. Shitja e pasurisë së luajtshme bëhet vetëm me ankand, sipas procedurave të këtij vendimi.

6. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, pasi ka pranuar dokumentacionin për shitjen e objektit, ndërmerr hapat përkatës për publikimin e privatizimit të tij, 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 *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* dërgon për botim. Brenda këtij afati, ky njoftim botohet një herë edhe *në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare.*

b) Boton listën e objekteve që do të privatizohen dhe shpall atë në faqen e internetit të *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*, me të dhënat për çdo objekt.

c) Afishon, fillimisht, njoftimin për zhvillimin e ankandit në mjediset e saj, ndërsa dega e shoqërive publike 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, në territorin e të cilit ndodhet objekti që privatizohet, sipas të dhënave të dërguara nga *struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike.* Dega e shoqërive publike dërgon, zyrtarisht, procesverbalin për vendosjen e afisheve, brenda afatit të botimit, në *strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike.*

7. Njoftimi për botim përmban të dhënat, si më poshtë vijon:

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 strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike, në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, kanë të drejtë të njihen me dokumentacionin e vlerësimit, që ndodhet i depozituar në këtë strukturë, si dhe me gjendjen fizike të objektit.*

9. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* harton dhe arkivon një procesverbal, i cili përmban:

a) kopjen e buletinit;

b) shfuqizuar;

c) datat e botimit të njoftimeve;

ç) kopjen e njoftimit me afishe.

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

a) kërkesën me shkrim për blerjen e objektit të regjistruar në protokollin e *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*;

b) mandatpagesën, apo garancinë bankare, që vërteton derdhjen, apo ngurtësimin e 20 (njëzet) për qind të vlerës së fillimit të ankandit, në lekë, për llogari të *ministrisë përgjegjëse për ekonominë.*

11. Ish-pronari i truallit, për blerjen e ndërmarrjes ose të objektit që shtrihet mbi të, duhet të paraqesë në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, dokumentacionin e mëposhtëm:

a) kërkesë me shkrim për blerjen e objektit, të regjistruar në protokollin e *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*;

b) *mandatpagesën apo garancinë bankare, që vërteton derdhjen ose ngurtësimin e 20 (njëzet) për qind të vlerës fillestare të ankandit në lekë, vetëm për objektin, për llogari të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, 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 subjekti pronar i tokës;

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

d) deklaratën noteriale, në të cilën trashëgimtarët e subjektit të shpronësuar, që kërkojnë të ushtrojnë të drejtën e parablerjes për objektin në proces privatizimi, të deklarojnë se, që nga momenti që janë pajisur me vendimin e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, nuk kanë përfituar kompensim në asnjë nga format e parashikuara në ligj. Gjithashtu, të deklarojnë se vendimi i ish-Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ose i *Agjencisë së Trajtimit të Pronës* nuk ka ndryshuar, ose është shfuqizuar me ndonjë akt administrativ apo vendim gjykate të formës së prerë.

12. Kur sipërfaqja e tokës e njohur apo e kthyer ish-pronarit të truallit, shtrihet në mbi 70 (shtatëdhjetë) për qind të sipërfaqes së truallit nën 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 plotëson kushtin e përcaktuar në paragrafin e parë, të kësaj pike, dhe pjesa tjetër ka pronarë trualli të identifikuar, objekti privatizohet në bashkëpronësi, me marrëveshje të dokumentuar.

Nëse nuk arrihet marrëveshje dokumentuar ndërmjet bashkëpronarëve, 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 (trashëgimtarëve të tij), në pagesën e vlerës së fitimit të ankandit zbritet vlera e truallit që i përket pjesës së tij, e njohur me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, e vlerësuar me çmimet e hartës së vlerës së truallit. Në këtë rast, për përcaktimin e sipërfaqes së truallit për pronarin do të veprohet sipas shkronjës "b", të pikës 2, të këtij kreu.

Në 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:

- *Struktura përgjegjëse për shitjen e 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 trualli, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* i dërgon një shkresë, të shoqëruar me kopje të genplanit, *Agjencisë së Trajtimit të Pronës* për përdorimin e kësaj sipërfaqeje për fond kompensimi për ish-pronarët, duke vënë në dijeni edhe *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*.

13. Në rastet kur objektit i është ulur vlera e fillimit të ankandit, ish-pronari i truallit, 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 me VAM fillestar, sipas procedurave të këtij vendimi, nuk paraqitet asnjë kërkesë për blerje, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* cakton një VAM tjetër, më të ulët se VAM-i fillestar, për privatizimin e objektit, duke filluar procedurat e publikimit, sipas pikës 6, të këtij kreu.

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

a) për ndërmarrjet ose objektet, deri në 30 (tridhjetë) për qind;

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

16. Në rastet kur mbetet vetëm një blerës, si në publikimin me vlerë fillestare, ashtu edhe në rastin kur objekti është i publikuar me ulje VAM-i, vendoset një njoftim, me afishe, pranë mjediseve ku do të kryhen procedurat e zhvillimit të ankandit, për një periudhë dhjetëditore, dhe brenda këtij afati bëhet një njoftim, vetëm 1 (një) herë në *Buletinin e Njoftimeve Zyrtare*. Pas këtij publikimi, *struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* realizon shitjen e objektit blerësit të vetëm, nëse nuk ka kërkesa të tjera për blerje pas këtij publikimi *dhe në faqen e internetit të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.*

17. Procedurat, për rastet e parashikuara në pikat 2, 6, 12 e 16, të këtij vendimi, fillojnë me miratimin e *strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*. Çdo element shtesë është pjesë e botimit.

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

a) Për objektet ndërtimore, të cilat kanë kaluar të gjitha fazat e shitjes dhe nuk janë shitur, dokumentacioni i vlerësimit të objektit kthehet nga *struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, pas 8 (tetë) muajve nga zhvillimi i fazës së fundit të shitjes. Në rast se gjatë kësaj periudhe ka kërkesa me shkrim

për blerje të objektit, atëherë përsëritet procedura e fazës së fundit të shitjes. *Ministria përgjegjëse për ekonominë* e dërgon dokumentacionin e kthyer në *Agjencinë e Trajtimit të Pronës* për t'u përdorur si fond i kompensimit fizik.

Në rast se për objektin, dokumentacioni i të cilit është kthyer për t'u përdorur si fond kompensimi fizik, ka kërkesa me shkrim nga ish-pronarët e truallit, *ministria përgjegjëse për ekonominë* i kërkon *Agjencisë së Trajtimit të Pronës* kthimin e dokumentacionit të vlerësimit, pasi kjo e fundit të ketë bërë verifikimin e vlefshmërisë së vendimit që njeh pronësinë.

b) Makineritë, pajisjet, mjetet e xhiros, inventari ekonomik etj., të cilat nuk janë shitur, pasi janë zbatuar fazat e shitjes, sipas VAM-it fillestar dhe VAM-it të ulur, kthehen nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, në degën e shoqërive publike përkatëse, për të cilat veprohet sipas ligjit nr. 10296, datë 8.7.2010, "Për menaxhimin financiar dhe kontrollin", dhe udhëzimit nr. 30, datë 27.12.2011, të Këshillit të Ministrave, "Për menaxhimin e aktiveve të njësive të sektorit publik", në zbatim të tij.

19. *Komisioni i ankandit kryesohet nga përfaqësuesi i strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike dhe në përbërje të tij ka anëtarë:*

- përfaqësuesin e organit që ka në pronësi, ruajtje apo në varësi administrative objektin;

- përfaqësuesin e strukturës përgjegjëse për shitjen.

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, anëtari tjetër i pranishëm i komisionit administron kërkesat e paraqitura për blerje dhe komisioni njofton një ditë tjetër për zhvillimin e ankandit, por jo më vonë 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 *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* 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, vërteton dhe legjitimon pjesë-marrësit në ankand, në bazë të dokumentacionit të kërkuar (publikuar) paraprakisht;

b) prezanton anëtarët e komisionit të ankandit;

c) deklaron vlerën fillestare të ankandit;

ç) deklaron hapin e dhënieve të ofertave për vlerën fillestare, për pjesëmarrësit në ankand;

d) drejton marrjen e ofertave;

dh) siguron që dhënia e ofertave të vazhdojë deri sa të ketë oferta të tjera, përpara shpalljes së fituesit;

e) shpall personin e fundit, që deklaron çmimin më të lartë, si fitues të ankandit.

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 të 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 (njëzet) për qind e vlerës fillestare, ngurtësuar paraprakisht. Pjesëmarrësit në ankand, i cili tërhiqet nga ankandi pa dhënë asnjë ofertë për vlerën e objektit të shpallur për shitje, nuk i kthehet 20 (njëzet) për qind e vlerës fillestare, 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 *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, 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.

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 Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike afati zgjatet, por jo më shumë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga përfundimi i afatit tridhjetë ditor.

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 *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, janë të detyruar të bëjnë pagesën e vlerës së mbetur të objekteve dhe të mjeteve kryesore, 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, mjete xhiroje etj.) 100 (njëqind) për qind e vlerës së shitjes i kalon buxhetit të shtetit:*

i) 5 (pesë) për qind e vlerës së shitjes i kalon *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*;

ii) 30 (tridhjetë) për qind e vlerës së shitjes i kalon *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*;

iii) 65 (gjashtëdhjetë e pesë) për qind e vlerës së shitjes i kalon buxhetit të shtetit.

b) Për shitjen e truallit, 100 (njëqind) për qind e vlerës së shitjes kalon në buxhetin e shtetit, përveç rasteve kur është i identifikuar ish-pronari i truallit. Në këto raste do të veprohet sipas shkronjës "c", pika 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 *(përveç rasteve të parashikuara ndryshe në këtë vendim),* si fitues ankandi, ai humbet të drejtën e blerjes si dhe të marrjes pjesë në ankandin që do të zhvillohet për rishitjen e këtij objekti. Pagesa e ngurtësuar prej 20 (njëzet) për qindësh, 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 pjesën e mbetur të çmimit brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e lëshimit të autorizimit, atëherë pagesa e ngurtësuar prej 20 (njëzet) për qindësh, për pjesëmarrje në blerje, nuk i kthehet. 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 (objekti bashkë me truallin për shitjet me ankand), *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* dhe drejtori i ndërmarrjes (apo përfaqësues të autorizuar të tyre dhe të organit që e ka në pronësi, ruajtje, apo në varësi administrative objektin), janë të detyruar të nënshkruajnë kontratën e shitjes me blerësit privatë. Dorëzimi i objektit bëhet, në mënyrë të detyrueshme, nga drejtori i ndërmarrjes, përfaqësuesi i tij apo përfaqësuesi i organit që e ka në pronësi, ruajtje apo në varësi administrative objektin dhe nga përfaqësuesi i *Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, në prani të blerësit. Procesverbali i dorëzimit do të jetë pjesë përbërëse kontratës së shitjes.

Në rastet kur për objektin që privatizohet ka një pronar apo disa bashkëpronarë, të cilët gëzojnë të drejtën e parablerjes dhe kanë shprehur interes për blerjen e objektit, duke bërë pagesën e vlerës së plotë të tij, janë të detyruar që, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë, të nënshkruajnë kontratën e shitjes për objektin me drejtorin e ndërmarrjes (apo përfaqësues të autorizuar të tyre dhe të organit që e ka në pronësi, ruajtje apo varësi administrative objektin) dhe drejtorin e strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë.

Njoftimi për të lidhur kontratën e shitjes me strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike, në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë, i bëhet secilit bashkëpronar që gëzon të drejtën e parablerjes, në bazë të një vendimi për njohje, kthim dhe kompensim prone, si dhe për faktin që secili prej tyre jo vetëm ka aplikuar për privatizimin e objektit, pronë shtetërore, që ndodhet mbi truallin e tyre por njëkohësisht ka përmbushur personalisht të gjitha detyrimet financiare, sipas legjislacionit në fuqi.

Në rast se një ose disa bashkëpronarë nuk paraqiten para zyrës noteriale për lidhjen e kontratës për pjesën takuese të dakordësuar, për të cilën kanë përmbushur rregullisht të gjitha detyrimet financiare, si dhe kanë marrë dijeni efektivisht, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë u jep atyre një mundësi të dytë për t'u paraqitur, duke shtyrë në këtë mënyrë lidhjen e kontratës së shitjes për një datë tjetër.

Në rast se edhe pas njoftimit të dytë një ose disa bashkëpronarë, të cilët kanë përmbushur rregullisht të gjitha detyrimet financiare, nuk paraqiten pa ndonjë shkak të ligjshëm që të justifikojë mungesën e tyre, përveç rasteve të forcës madhore, struktura për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë u ofron bashkëpronarëve të tjerë, të cilët janë paraqitur, që të parapaguajnë për pjesën takuese të bashkëpronarëve në mungesë dhe lidh kontratën përfundimtare të shitjes vetëm me këta bashkëpronarë.

Shuma financiare, që bashkëpronari/ët në mungesë ka/kanë parapaguar dhe nuk është/janë paraqitur për sa më sipër, depozitohet në një llogari të posaçme në një nga bankat e nivelit të dytë, jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga lidhja e kontratës së shitjes, duke u njoftuar për këtë fakt nga struktura për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë.

Në rast se bashkëpronarët e paraqitur refuzojnë të paguajnë për blerjen e pjesës takuese të bashkëpronarëve në mungesë, kuota që këta bashkëpronarë refuzojnë të blejnë do të vazhdojë të ekzistojë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës me bashkëpronar shtetin.

Në rastet kur pas procesit të privatizimit, një ose më shumë ish-pronarë kanë refuzuar të nënshkruajnë kontratën e shitjes dhe pjesa e tyre takuese ka mbetur në bashkëpronësi shtet, bashkëpronarëve të tjerë dhe shtetit iu lind e drejta të bëjnë ndarjen e pasurive të tyre në certifikata të veçanta, sipas pjesëve takuese. Në këtë rast, pjesën takuese shtet, objekt dhe truall, e përfaqëson ministria përgjegjëse për ekonominë. Palët zgjedhin një ekspert vlerësues për të bërë ndarjen e pasurisë ndërmjet bashkëpronarëve. Eksperti përzgjidhet nga ministria përgjegjëse për ekonominë dhe shpenzimet për përballimin e tij bëhen nga të gjithë bashkëpronarët sipas pjesëve takuese.

Në rast se të gjithë bashkëpronarët heqin dorë nga lidhja e kontratës së shitjes, pasi janë kryer të gjithë hapat e mësipërm proceduralë edhe pas njoftimit të dytë dhe nuk kanë paraqitur për këtë fakt asnjë shkak të ligjshëm që të justifikojë mungesën e tyre, struktura për shitjen e pronës publike në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë anulon procedurat e shitjes së objektit si dhe urdhëron kthimin e të gjitha pagesave financiare që ata kanë kryer.

Objekti i paprivatizuar do të vazhdojë të ngelet pronë shtetërore, duke pasur të drejtë shteti shqiptar ta administrojë me çdo formë të lejuar nga legjislacioni në fuqi, enfiteozë/ lidhje kontratë qiraje me të tretët etj., investim për interes publik etj.).

Procedurat e privatizimit të objekteve apo të ndërmarrjeve, të realizuara nga ish-Agjencia Kombëtare e Privatizimit dhe ish-Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, në ish-Ministrinë e Financave, me të drejtën e parablerjes për ish-pronarët e truallit, për të cilat janë kryer pagesat e plota për blerje, por që nuk janë përfunduar këto procedura (nënshkrimin e kontratave të shitjes dhe dorëzimi i pronës), do të përfundohen sipas procedurave të këtij vendimi.

28. Kontratat e nënshkruara nga përfaqësuesi i ish-Agjencisë Kombëtare të Privatizimit dhe degëve të saj në rrethe, për objektet apo ndërmarrjet e privatizuara në vite, me përfaqësuesin e ndërmarrjes dhe blerësit e parë të objektit apo ndërmarrjes, por jo sipas mënyrës së kërkuar nga ligji (para noterit), për rastet kur aktualisht ndërmarrja nuk ekziston, bëhen nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* dhe blerësit, me kushtin që për këto objekte apo ndërmarrje të mos jenë bërë transkriptime me palë të treta pranë *Drejtorisë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës*, konfirmuar nga kjo e fundit, dhe kur dokumentacioni, që ndodhet në arkivat e kësaj drejtorie, është i rregullt.

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

Gjithashtu, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* kryen të njëjtën procedurë edhe për kontratat e shitjes së trojeve të privatizuara nga ish-Agjencia Kombëtare Privatizimit dhe degët e saj në rrethe.

29. Në rastet kur nga ish-Agjencia Kombëtare 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 *Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës 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, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, 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. Për shitjet e bëra nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* njoftohet, me një evidencë statistikore, në datën 20, të çdo muaji, *ministria përgjegjëse për ekonominë*.

32. Pasuritë shtetërore, të dhëna me kontratë qiraje ose enfiteoze, me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m2, i shiten, në mënyrë të drejtpërdrejtë, nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, kontraktuesit, në rast se vlera e investimit të kryer prej tij është mbi 150 (njëqind e pesëdhjetë) për qind e vlerës së truallit, si dhe kur subjekti nuk ka detyrime ndaj shtetit, sipas kontratës së qirasë. Me plotësimin e këtij kushti, ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron vazhdimin e procedurave për privatizimin e objektit, sipas përcaktimeve të këtij vendimi.

Në rastet kur objekti i marrë me qira apo enfiteozë është shembur plotësisht dhe mbi truallin e tij është ndërtuar një objekt krejtësisht i ri, apo në rastet kur objektit të marrë me qira/enfiteozë i janë bërë ndryshime, shtesa apo prishje të shumta (të miratuara me aktet ligjore përkatëse), që e bëjnë të vështirë vlerësimin real të tij, pasi objekti është tjetërsuar, vlerësimi i objektit të marrë me qira/enfiteozë, si dhe genplani bëhen në bazë të dokumentacionit ekonomiko-teknik që disponon institucioni shtetëror që e ka në administrim objektin, në bazë të çdo dokumentacioni tjetër të mundshëm që mund t'i shërbejë këtij vlerësimi, si dhe në bazë të kontratës së qirasë/enfiteozës dhe dokumentacionit përkatës, bashkëlidhur saj (genplani, procesverbali i dorëzimit, fotografitë e objektit në momentin e marrjes me qira etj.). *Në rast se nga informacioni zyrtar i marrë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës rezulton se objekti i kontratës së qirasë 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 këtij kreu, trualli do të shitet nga struktura për shitjen e pronës publike dhe lidhja e kontratës bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil, pasi të jetë bërë pagesa e plotë sipas vlerësimit të objekteve, bazuar dhe në vendimin e Komisionit të Shqyrtimit dhe Transparencës.*

Për qiramarrësit që blejnë nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, objektin shtetëror (godinën + linja teknologjike, makineri e pajisje), të cilin e kanë pasur me qira, në rastet kur vlera e investimit është mbi 150 (njëqind e pesëdhjetë) për qind e vlerës së truallit, shlyerja e vlerës së objektit (godinës + linjës teknologjike, makineri e pajisje) bëhet deri në 80 (tetëdhjetë) për qind të vlerës së saj me bono privatizimi, apo me lekë privatizimi, sipas kërkesës me shkrim, të depozituar në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë* (*Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*) nga blerësi i objektit. Pagesa e vlerës së truallit, për pasuritë shtetërore të dhëna me qira/enfiteozë, do të bëhet vetëm me lekë.

Për rastet kur objekti ka ish-pronar trualli, vlera e truallit, sipas përcaktimeve të bëra në dosjen e privatizimit, i kalon pronarit për kompensim.

33. *Ministri përgjegjës për ekonominë nxjerr urdhrin për përfshirjen në procedurë privatizimi të pronës shtetërore, objekt kontrate të dhënë me qira me tarifë 1 euro/kontrata, me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m^2, përpara përfundimit të kontratës së qirasë.*

34. Krahas rasteve të tjera, subjektet qiramarrëse të pasurive shtetërore mbi 500 (pesëqind) m^2, të dhëna me qira sipas kontratave me tarifën "1 euro/kontrata", kanë të drejtë të kërkojnë blerjen e pasurive në fjalë, sipas pikave 35

deri në 43 të këtij kreu, nëse prona nuk është pronë shtetërore e patjetërsueshme, në kuptimin e ligjit nr. 8743, datë 22.2. 2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", dhe janë njëkohësisht të pranishme këto dy rrethana:

a) Vlera e plotë e investimit të parashikuar në kontratën e qirasë për t'u kryer nga qiramarrësi është mbi 5 milionë euro;

b) Qiramarrësi ka investuar të paktën një vlerë më të lartë sesa 750 për qind e vlerës së pasurisë që kërkohet të privatizohet, brenda afatit për realizimin e investimit, sipas parashikimeve të kontratës së qirasë.

34/1. Në rastet kur prona shtetërore ka përmbushur rrethanat e pikës 34 të këtij kreu dhe në të ka dhe objekte ndërtimore shtetërore, procedura e shitjes së pronës bëhet sipas procedurave të parashikuara në kreun III të këtij vendimi.

34/2. Kur prona shtetërore ka përmbushur rrethanat e parashikuara në shkronjat "a" dhe "b", të pikës 34 të këtij kreu dhe objekt i kontratës është vetëm trualli, subjektit i lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë, sipas procedurës së mëposhtme:

a) Drejtoria përgjegjëse për monitorimin e kontratave, pasi ka marrë miratimin e ministrit, në zbatim të akteve nënligjore në fuqi për fillimin e procedurave të privatizimit të drejtpërdrejtë, e përcjell dosjen te struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike për vijimin e procedurave;

b) Dosja duhet të përmbajë dokumentacionin, si më poshtë vijon:

i. Kontratat dhe anekset e kontratave të qirasë me tarifë 1 euro/kontrata, shoqëruar me dokumentacionin kadastral, geplanin dhe procesverbalin e dorëzimit;

ii. Aktmonitorimet e qirasë;

iii. Urdhrin e ministrit përgjegjës për ekonominë për miratimin e vlerës së investimit dhe fillimin e procedurave të privatizimit të drejtpërdrejtë të pronës shtetërore, objekt i kontratës së qirasë.

34/3. Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike i drejtohet Agjencisë së Trajtimit Pronave për të marrë konfirmimin nëse ka pronar me vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave dhe çmimin e truallit objekt privatizimi. Pas marrjes së konfirmimit nga ATP-ja, ministri përgjegjës për ekonominë emëron ekspertin vlerësues të pasurisë, të licencuar, i cili harton genplanin e pronës, objekt kontrate me tarifë 1 euro/kontrata dhe përcakton vlerën e pronës. Eksperti vlerësues, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dalja e urdhrit të ministrit, përgatit në 5 (pesë) kopje origjinale genplanin përkatës, ku përcaktohen qartë sipërfaqja e përgjithshme dhe raporti i vlerësimit të pronës, objekt i kontratës së qirasë me tarifë 1 euro/kontrata, ku përcaktohet vlera e truallit që do të privatizohet, i cili përcaktohet, në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e çmimeve të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve, eksperti vlerësues përcakton çmimin e shitjes së pronës shtetërore të truallit që do të shitet, bazuar në vlerën e tregut. Eksperti vlerësues mban përgjegjësi për hartimin e saktë të këtij genplani dhe vlerën e pronës.

35. Kalimi i pronësisë në favor të blerësit realizohet në momentin e lidhjes së kontratës së shitjes dhe regjistrohet në përputhje me Kodin Civil dhe legjislacionin në fuqi për kadastrën.

36. Në kontratën e shitjes përfshihen dispozita që të parashikojnë, si më poshtë vijon:

a) detyrimin e blerësit për të realizuar investimin e plotë të brenda afatit të parashikuar në kontratën e mëparshme të qirasë. Përveç kësaj, të dyja palët duhet të vijojnë të përmbushin të gjitha detyrimet e tjera në përmbajtje të asaj kontrate, që kanë të bëjnë me çështjet teknike, ekonomike, të raportimit etj., me përjashtim të detyrimeve bazike të qirasë ngushtësisht si institut i Kodit Civil (siç është pagesa periodike e vlerës së qirasë);

b) të drejtën e ministrisë përgjegjëse për zgjidhjen e njëanshme të kontratës së shitjes, sipas neneve 702, 703 dhe 737, të Kodit Civil, duke u rikthyer pasuria e privatizuar në pronësi të shtetit, në rast se blerësi nuk përmbush detyrimin për të përfunduar investimin sipas kushteve dhe afateve të kontratës së mëparshme të qirasë;

c) të drejtën e ministrisë përgjegjëse për të mbajtur shumën e paguar më parë nga blerësi për blerjen e pasurisë, edhe në rast të zgjidhjes së njëanshme të kontratës, sipas parashikimit në shkronjën "b", të kësaj pike;

ç) detyrimin e blerësit për të mos tjetërsuar te të tretët pronën e privatizuar, derisa të ketë realizuar vlerën e plotë të investimit të parashikuar në kontratën e mëparshme të qirasë. Ky ndalim i tjetërsimit te të tretët përbën hipotekë ligjore mbi pasurinë e privatizuar, në kuptim të nenit 563, shkronja "a", të Kodit Civil, dhe pasqyrohet në regjistrin kadastral, në përputhje me legjislacionin për kadastrën;

d) të drejtën e blerësit për të zhvilluar pronën në përputhje me projektin e përcaktuar më parë dhe me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit. Ndalimi i tjetërsimit te të tretët, sipas hipotekës ligjore të parashikuar në shkronjën "ç", të kësaj pike, nuk pengon zhvillimin e pronës apo lidhjen e kontratave të sipërmarrjes/porosisë të objekteve të ndërtuara mbi të.

37. Nëse pas lidhjes së kontratës, subjekti blerës ka realizuar detyrimin e investimit brenda afatit, ai ka të drejtë të njoftojë ministrinë përgjegjëse për këtë fakt, duke paraqitur aktin e vlerësimit që vërteton përmbushjen e investimit në vlerën/masën e përcaktuar në kontratë.

38. Ministria përgjegjëse është e detyruar të shqyrtojë njoftimin e subjektit blerës dhe dokumentacionin shoqërues të tij (aktin e vlerësimit) brenda 20 (njëzet) ditëve nga paraqitja e tij.

39. Nëse krijohen dyshime për saktësinë e aktit të vlerësimit të paraqitur nga subjekti blerës, ministria ka të drejtë t'u kërkojë subjekteve të licencuara të fushës përkatëse kryerjen e një ekspertimi të dytë për verifikimin e të dhënave. Kostoja e kësaj procedure është në ngarkim të subjektit blerës, i cili duhet t'i paguajë ministrisë kompetente vlerën e ekspertimit të kryer. Procedura e riverifikimit të aktit të vlerësimit duhet të përmbyllet brenda 3 (tre) muajve nga çasti që subjekti ka paraqitur njoftimin në ministrinë përgjegjëse, por, në çdo rast, jo më parë sesa subjekti blerës të ketë shlyer pagesën e aktit të vlerësimit të administruar nga ministria përgjegjëse.

40. Brenda afatit të parashikuar në pikën 38, ose nëse është rasti, në pikën 39 të këtij kreu, në varësi të përfundimit të arritur nga procedura e shqyrtimit, ministria përgjegjëse është e detyruar të veprojë në një nga mënyrat, si më poshtë vijon:

a) t'i konfirmojë subjektit blerës faktin se detyrimi i lidhur me vlerën e investimit është përmbushur;

b) të informojë subjektin blerës mbi faktin se detyrimi lidhur me vlerën e investimit nuk është përmbushur ende, duke e argumentuar këtë me gjetjet e saj apo me aktin e vlerësimit të administruar sipas pikës 39 të këtij kreu.

41. Nëse sipas shkronjës "a", të pikës 40, të këtij kreu, konfirmohet përmbushja e detyrimit të blerësit, ky i fundit ka të drejtë t'i paraqesë drejtorisë kompetente të ASHK-së aplikimin për heqjen e kufizimit nga pasuria, të shoqëruar me kopje të njoftimit të ministrisë kompetente dhe të aktit të vlerësimit. Drejtoria kompetente e ASHK-së heq kufizimin në bazë të aplikimit, brenda afateve të parashikuara në legjislacionin për kadastrën.

42. Nëse detyrimi për realizimin e investimit nuk përmbushet brenda afatit, ministria përgjegjëse pas tejkalimit të këtij afati dhe pasi të ketë administruar aktin e vlerësimit pasuror që vërteton mospërmbushjen e tij sipas procedurave, i njofton brenda 10 (dhjetë) ditëve palës tjetër zgjidhjen e njëanshme të kontratës së shitjes dhe, për rrjedhojë, kalimin e pronësisë në favor të shtetit, sipas neneve 702, 703 dhe 737 të Kodit Civil. Pas pesë ditëve nga njoftimi, ministria përgjegjëse i paraqet drejtorisë vendore të ASHK-së aplikimin për regjistrimin e kalimit të pronësisë në favor të shtetit, si pasojë e zgjidhjes së njëanshme të kontratës së shitjes. Aplikimi shoqërohet me kopje të njoftimit të mësipërm (për zgjidhjen e njëanshme të kontratës) dhe të aktit të vlerësimit. Drejtoria kompetente e ASHK-së regjistron kalimin e pronësisë në favor të shtetit, brenda afateve të parashikuara në legjislacionin për kadastrën.

43. Në rast të zgjidhjes së kontratës së shitjes në mënyrë të njëanshme, pala tjetër ka të drejtë të kërkojë rivendosjen e marrëdhënies së qirasë sipas të njëjtave kushte me kontratën e mëparshme, kur nuk ka mospërmbushje ndaj kësaj të fundit nga palët.

KREU III/1 SHKËMBIMI I PRONËS SHTETËRORE.

1. Objekt i shkëmbimit sipas këtij kreu janë pasuritë e paluajtshme shtetërore, toka, ndërtesa e struktura mbi apo nëntokësore, pavarësisht llojit të pasurisë të cilat identifikohen nëpërmjet të dhënave përkatëse të saj, të regjistruara në regjistrat kadastralë (numri, lloji, sipërfaqja, zona kadastrale), të quajtura në vijim të këtij kreu si "Prona shtetërore". Shkëmbimi mund të kryhet edhe ndërmjet pasurive të llojeve të ndryshme, por duke respektuar në çdo rast kriteret dhe procedurat e parashikuara në këtë krye.

2. Kërkesa për kryerjen e shkëmbimit paraqitet 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".

3. Parashikimi i pikës 2, të kreut I, të këtij vendimi, zbatohet për sa është e mundur edhe për procedurën e privatizimit përmes shkëmbimit.

4. Përjashtohen nga fusha e zbatimit të këtij kreu dhe nuk mund të jenë objekt i privatizimit përmes shkëmbimit:

a) pronat shtetërore të patjetërsueshme në zbatim të ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit";

b) pronat shtetërore me interes për të realizuar projekte investimi, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 71/2019, "Për Korporatën e Investimeve Shqiptare";

c) pronat shtetërore që janë objekt i procedurave të tjera të kalimit të pronësisë, sipas akteve ligjore e nënligjore të posaçme.

5. Pronat shtetërore dhe private që shkëmbehen duhet, gjithashtu:

a) të jenë të lira nga çdo lloj barre;

b) të mos jenë objekt gjykimi;

c) të kenë dakordësinë e subjektit që ka të drejtën reale, në rastin e ekzistencës së të drejtave reale mbi pasurinë.

6. Informacioni mbi kriteret e përcaktuara në pikat 4 dhe 5 do të sigurohet nëpërmjet korrespondencës zyrtare të zhvilluar me institucionet kompetente përkatëse, regjistrit kadastral që administron ASHK-ja, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", dhe informacionit zyrtar nga Avokatura e Shtetit. Përjashtimisht nga sa përcaktohet në pikën 5, kufizimet dhe kushtet e tjetërsimit e të përdorimit, të vendosura mbi pronën shtetërore sipas ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, të ndryshuar, dhe nr. 8744, datë 22.2.2001, të ndryshuar, transferohen automatikisht te prona e përfituar përmes shkëmbimit. Këto kufizime e kushte nuk pengojnë procedurat e shkëmbimit sipas këtij kreu dhe nuk është e nevojshme heqja paraprake e tyre me vendim të Këshillit të Ministrave. Transferimi i tyre pasqyrohet nga ASHK-ja në momentin e regjistrimit të kontratës së shkëmbimit, duke hequr kufizimin nga pasuria e shkëmbyer dhe duke e vendosur atë mbi pasurinë e përfituar përmes shkëmbimit.

7. Në rastet kur organit propozues i paraqitet një kërkesë për shkëmbim të pasurisë së paluajtshme shtetërore me një pasuri private, atëherë organi propozues duhet të vlerësojë kërkesën bazuar në kriteret e përcaktuara në pikën 8 të këtij kreu.

8. Organi propozues, kur ndërmerr nismën për procedurën e privatizimit përmes shkëmbimit apo atij i paraqitet një kërkesë për shkëmbim nga ana e një subjekti privat propozues, ai kryen procesin e identifikimit dhe vlerësimit të mundësisë së shkëmbimit të pronës shtetërore, duke u bazuar në këto kritere:

a) Nevojën konkrete, interesin apo përfitimin shtetëror, që mund të realizohet nëpërmjet shkëmbimit. Këto përcaktohen sipas fushës së veprimtarisë të secilit organ propozues, sipas rastit, në mbështetje të nevojave për përmbushjen e veprimtarive administrative, ofrimin e shërbimeve publike apo realizimin e objektivave strategjikë të tyre.

b) Papërshtatshmërinë ose pamjaftueshmërinë e pasurive shtetërore ekzistuese. Organet propozuese duhet të argumentojnë arsyet, përse pasuritë shtetërore, aktualisht në përgjegjësi administrimi të tyre, nuk u përgjigjen nevojave të përmendura në shkronjën "a", apo nuk i përmbushin ato në masën ose mënyrën e duhur. E njëjta analizë duhet të kryhet edhe për pasuritë e tjera shtetërore në territorin ku ushtron kompetencat organi, që mund t'i caktoheshin atij në përgjegjësi administrimi, nëse ka të tilla.

c) Dobishmërinë e pronës që synohet të përfitohet apo mund të përfitohet përmes shkëmbimit, në raport me pronën shtetërore që shkëmbehet përkundrejt saj. Dobishmëria përcaktohet nisur nga fakti, se sa e përshtatshme është për funksionet/nevojat e organit shtetëror prona që propozohet të përfitohet përmes shkëmbimit, krahasuar me pronën shtetërore.

ç) Raportin e vlerës së pronave që shkëmbehen. Si rregull, prona që përfitohet nga shkëmbimi nuk duhet të ketë vlerë më të vogël sesa vlera e tregut, referuar akteve nënligjore në fuqi që përcaktojnë çmimet e referencës së pasurive të paluajtshme dhe aktit të vlerësimit individual të secilës pronë, sipas vlerësimit nga një ekspert vlerësues të pasurive të paluajtshme, sesa ajo që jepet përkundrejt saj. Përjashtimisht, nëse vlera e pronës që përfitohet është më e ulët, subjekti privat duhet të paguajë ekuivalentin në lekë të diferencës ndërmjet dy vlerësimeve. Në rastet kur prona që përfitohet nga shkëmbimi nuk plotëson kriteret e kërkuara nga organi propozues, por në të do të investohet deri në plotësimin e këtyre kritereve sipas raportit të vlerësimit të investimit, atëherë organi propozues, me propozim të komisionit të vlerësimit të pasurisë, mund të nënshkruajë marrëveshje me kusht për realizimin e investimit. Shkëmbimi do të përfundohet sipas

pikave 14, 15, 16 dhe 17, të kreut III, të këtij vendimi. Organi propozues regjistron këtë marrëveshje në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

9. Organet propozuese, për vlerësimin e pronës shtetërore që propozohet të privatizohet përmes shkëmbimit, zbatojnë për aq sa është e mundur procedurat e përcaktuara në kreun II të këtij vendimi.

10. Organi propozues, pavarësisht identifikimit paraprak që mund të ketë kryer për një apo disa prona të përshtatshme për nevojat e saj, ka këto detyrime:

a) të kryejë një njoftim publik për 21 (njëzet e një) ditë në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare dhe në faqen e internetit të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, periudhë kohore gjatë së cilës priten oferta të tjera nga subjekte të interesuara;

b) njoftimi publik të përmbajë përshkrimin e karakteristikave të pronës që synohet të përfitohet, si dhe të dhënat e pronës shtetërore që propozohet të shkëmbehet përkundrejt saj.

c) në përfundim të afatit 21-ditor, organi propozues të vlerësojë të gjitha ofertat e paraqitura ndaj tij, në përputhje me kriteret e përcaktuara në pikën 8 të këtij kreu dhe, brenda 5 (pesë) ditëve vendos për pasurinë (ofertën) që është më e përshtatshme për kërkesat e tij, nëse ka të tillë.

ç) Gjatë afatit të përcaktuar në shkronjën "c", të kësaj pike, nëse konstatohen mangësi në dokumentacionin e paraqitur nga subjekti i interesuar, bazuar në pikën 8, të këtij kreu, atëherë organi propozues të njoftojë subjektin duke i lënë 10 (dhjetë) ditë kohë për plotësimin e mangësive. Me kalimin e këtij afati, organi propozues vijon me vlerësimin e ofertave të paraqitura, në përputhje me kërkesat e pikës 8, të këtij kreu. Secili prej subjekteve private që kanë paraqitur ofertë njoftohet për vendimmarrjen e arsyetuar. Nëse organi propozues vendos mospranimin e asnjë oferte, ai ka të drejtë ta ripërsëritë procedurën.

11. Përjashtimisht, procedura e njoftimit publik nuk kryhet kur:

a) shkëmbimi nevojitet për të përfituar specifikisht një pronë të caktuar private, e cila i shërben konsolidimit/rritjes së dobishmërisë/funksionalitetit të një prone shtetërore që është kufitare me të. Kjo dispozitë zbatohet në rastet kur prona private, që synohet të përfitohet përmes shkëmbimit, për shkak të pozicionit dhe/ose përmasave të saj, në raport me pronën shtetërore kufitare, është zgjidhja e vetme për maksimizimin e vlerës dhe funksionalitetit të kësaj të fundit (pronës shtetërore), nëpërmjet bashkimit me të, qoftë në kuptim të legjislacionit për kadastrën (konsolidimit të pronave, bashkimit të pasurive), qoftë në kuptim të përdorimit dhe shfrytëzimit efektiv si një pronë e vetme;

b) shkëmbimi i pronës shtet me një pronë private kufitare me të i shërben konsolidimit të pronës shtetërore (konsolidimit të pronave, bashkimit të pasurive), e cila për shkak të parcelizimit/fragmentarizimit të saj (pronës shtetërore) në disa njësi pronësore e pengon dobishmërinë e përdorimit të pronës dhe shfrytëzimin e saj në mënyrë të optimizuar.

Në rastet e përcaktuara në shkronjat "a" dhe "b", organi shtetëror i drejtohet pronarit të pasurisë private të identifikuar, duke i kërkuar mundësinë për ta përfituar atë pasuri përmes shkëmbimit me një pronë tjetër shtetërore, pa kryer procedurë njoftimi publik dhe pa kërkuar oferta nga të tretë.

12. Për realizimin e privatizimit përmes shkëmbimit, organi propozues ngre Komisionin e Vlerësimit të Pasurisë, i cili vlerëson pronën private që propozohet të shkëmbehet me pronën shtetërore, përmes shqyrtimit të dokumentacionit, si më poshtë vijon:

a) Raportit të ekspertit vlerësues mbi vlerën e pronës private që propozohet të shkëmbehet së bashku me përshkrimin e pasurisë private që ofrohet për shkëmbim, të hartuara nga ekspertë vlerësues të pasurive të paluajtshme. Vlera e pronës që do të shkëmbehet me pronën shtetërore nuk duhet të jetë më e vogël sesa ajo që jepet përkundrejt saj. Përjashtimisht, nëse vlera e pronës që përfitohet është më e ulët, subjekti përfitues duhet të vërtetojë se ka aftësi financiare për të paguar ekuivalentin në lekë të diferencës ndërmjet dy vlerësimeve.

b) certifikatës së pronësisë së pronës private që do të shkëmbehet, e cila duhet të jetë e lirë nga çdo barrë mbi pasurinë apo të drejta reale mbi të si dhe nuk duhet të jetë objekt i mosmarrëveshjeve gjyqësore;

c) plan-rilevimit të pronës private të propozuar për shkëmbim i hartuar nga një topograf i licencuar;

ç) në rast se prona private është në pronësi të një shoqërie tregtare, atëherë subjekti i interesuar paraqet edhe:

i. certifikatën e regjistrimit dhe certifikatën historike të regjistrimit të subjektit në QKB;

ii. NIPT-in/NUIS-in dhe vërtetimin nga dega e tatimeve, se subjekti ka shlyer detyrimet tatimore dhe sigurimet shoqërore;

iii. vërtetimin se nuk është ose ka qenë i dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë, ose është nën hetim apo ndjekje penale për kryerjen e veprave penale. Këtu përfshihet çdo anëtar i një organi administrativ, drejtues ose mbikëqyrës i një subjekti propozues, aksionar ose ortak i tij, ose person që ka kompetenca përfaqësuese, vendimmarrëse ose kontrolluese brenda tij.

13. Komisioni për vlerësimin e pasurisë shqyrton dokumentacionin e dorëzuar nga subjekti/et propozues/e sipas afateve të përcaktuara në pikën 10, të këtij kreu. Në përfundim të shqyrtimit të ofertave të paraqitura, i propozon titullarit të organit propozues të emërojë ekspertin/ët vlerësues të pasurive të paluajtshme për të hartuar raportet përkatëse për pronat që propozohen të shkëmbehen. Titullari i organit propozues urdhëron vlerësimin e pronës shtetërore dhe private, bazuar në kriteret e përcaktuara në pikën 8 të këtij kreu dhe emëron ekspertin/ët vlerësues të pasurive të paluajtshme për të hartuar raportin për pronat që propozohen të shkëmbehen. Eksperti vlerësues i dorëzon raportin organit propozues jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga data e caktimit të tij/tyre. Pas dorëzimit, raportet e vlerësimit të përgatitura nga eksperti/ët vlerësues i kalojnë komisionit të vlerësimit të pasurisë. Bazuar në raportin e ekspertit/ëve të licencuar komisioni i vlerësimit të pasurisë harton raportin përmbledhës të vlerësimit dhe i propozon titullarit të organit propozues miratimin ose jo të shkëmbimit.

14. Pas marrjes së vendimit për përzgjedhjen e pasurisë, që propozohet të përfitohet përmes shkëmbimit, organi propozues i përcjell ministrisë përgjegjëse për ekonominë kërkesën për miratimin e realizimit të privatizimit përmes shkëmbimit. Përveç vendimit për përzgjedhjen e pasurisë, kërkesës i bashkëlidhet edhe dokumentacioni i mëposhtëm:

a) raporti i detajuar mbi kriteret e përcaktuara në pikën 8, të këtij kreu;

b) dokumentacioni kadastral që vërteton se nuk janë të pranishme rrethanat e përcaktuara në pikat 4 dhe 5 të këtij kreu;

c) raportet e vlerësimit të pronave që do të shkëmbehen, ku të jetë përcaktuar qartë plotësimi i të gjitha kritereve të përcaktuara për pronën që ofrohet të shkëmbehet.

15. Ministria përgjegjëse për ekonominë, në bazë të dokumentacionit të përcaktuar në pikën 13 të këtij kreu, shqyrton kërkesën e organit propozues vetëm për sa u përket aspekteve të vlerësimit financiar të pronave, referuar shkronjës "ç", të pikës 8, të këtij kreu, 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 këtij kreu.

16. 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.

17. Organi propozues, pas administrimit të vendimit të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, në varësi të rastit, vepron si më poshtë vijon:

a) Nëse ministria përgjegjëse ka vendosur miratimin e kërkesës për privatizim përmes shkëmbimit, titullari i organit propozues lidh kontratën e shkëmbimit, sipas përcaktimeve të Kodit Civil, në cilësinë e përfaqësuesit të pronarit, për pronën shtetërore.

b) Në rast mosmiratimi të kërkesës, organi propozues ka të drejtë ta riparaqesë atë, vetëm pas shuarjes së shkakut të mospranimit dhe rregullimit të të metave apo plotësimit të dokumentacionit.

18. Në rastet e realizimit të privatizimit përmes shkëmbimit në përmbushje të pikës 8, të këtij kreu, subjekti përfitues shlyen shpenzimet për:

a) pagesat e ekspertit/ëve të emëruar;

b) kontratën noteriale të shkëmbimit.

c) çdo shpenzim tjetër në zbatim të shkronjës "b", të pikës 15, të këtij kreu."

19. Kontrata e shkëmbimit regjistrohet nga drejtoria vendore kompetente e ASHK-së, pasi organi propozues dhe subjekti privat shkëmbyes të kenë aplikuar në përputhje me procedurat dhe afatet e parashikuara në legjislacionin në fuqi për kadastrën.

20. Prona e përfituar përmes shkëmbimit regjistrohet në pronësi të shtetit dhe në përgjegjësi administrimi të organit propozues. Pas procedurave të regjistrimit të kontratës së shkëmbimit, ASHK-ja harton projektvendimin për përditësimin e inventarit/listës së pronave shtetërore, në përputhje me procedurat e parashikuara në vendimin nr. 28, datë 27.1.2023, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të përditësimit të listave të pronave shtetërore dhe rregullave për bashkëpunimin ndërmjet institucioneve.

IV. DETYRAT DHE TË DREJTAT PËR ZBATIMIN E KËTIJ VENDIMI

1. Përfaqësuesi i *Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, drejtori i ndërmarrjes apo përfaqësuesi i tij, dhe përfaqësuesi i organit që e ka në pronësi, ruajtje, apo në 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 *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike.*

2. Për diferencat fizike të lindura ndërmjet periudhës së vlerësimit dhe dorëzimit të objektit ose ndërmarrjes, mbahet një procesverbal, në prani të drejtorit të ndërmarrjes apo përfaqësuesit të tij dhe përfaqësuesit të organit që e ka në pronësi, ruajtje, apo në varësi administrative objektin, ku evidentohen diferencat fizike dhe arsyet e krijimit. Procesverbali i dorëzimit nënshkruhet nga përfaqësuesi i *ministrisë përgjegjëse për ekonominë*, *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, përfaqësuesi i institucionit që ka në administrim objektin dhe fituesi i së drejtës së blerjes së tij. Ky procesverbal shërben si aktdorëzimi i pasurisë.

3. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* 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 *Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, zgjatet afati 45 (dyzet e pesë) - ditor i dorëzimit. Në 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 *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike. Ministria përgjegjëse për ekonominë* ia kthen vlerën e munguar blerësit, duke u bazuar në diferencat e përligjura, të evidentuara me procesverbalet përkatëse. Përfaqësuesi i *Strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, drejtori i ndërmarrjes apo përfaqësuesi i tij, përfaqësuesi i organit që ka në pronësi, ruajtje apo varësi administrative objektin 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 përgjegjës për ekonominë.*

8. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike* realizon edhe privatizimin (shitjen) e aseteve financiare

jofinanciare të shoqërive huamarrëse, sipas kreut III, të këtij vendimi.

Shoqëritë huamarrëse dërgojnë dokumentacionin e vlerësimit të aseteve në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*.

9. *Për kontratat e shitjes, të deklaruara të pavlefshme me vendim gjykate të formës së prerë, duke kthyer palët në gjendjen e mëparshme, procedurat e rivlerësimit të objektit bashkë me truallin do të bëhen sipas kreut II të këtij vendimi, dhe legjislacionit në fuqi për privatizimin.*

10. Procedurat e privatizimit të objekteve apo ndërmarrjeve, të filluara nga ish-Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë*, dhe që ndodhen në fazën e pagesës së vlerës prej 20 (njëzet) për qind, për pjesëmarrje në blerje, si dhe të pagesës prej 80 (tetëdhjetë) për qind të vlerës së mbetur të çmimit të objektit, apo të çmimit të ankandit, si dhe objekteve për të cilat ka përfunduar pagesa e plotë e çmimit të objektit, apo çmimit të ankandit, do të përfundohen sipas këtij vendimi.

11. Në zbatim të këtij vendimi përfshihen procedurat e vlerësimit për dokumentacionin e objekteve që ndodhen në *ministrinë përgjegjëse për ekonominë* dhe në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndërsa për procedurat e shitjes do të zbatohet ky vendim.

12. Ky vendim nuk do të zbatohet për procedurat e vlerësimit për dokumentacionin e objekteve për të cilat komisionet e vlerësimit kanë kërkuar konfirmimet përkatëse pranë *Agjencisë së Trajtimit të Pronës*, *drejtorisë vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës*, apo pranë prefektit të qarkut, para hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

13. Për praktikat të cilat ndodhen në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës publike*, në zbatim të vendimeve të mëparshme, që janë në proces dhe ndodhen në fazën kur ka përfunduar procedura e publikimit para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, si dhe praktikat për të cilat ka përfunduar pagesa për vlerën e plotë të shitjes së tyre, për procedurat e shitjes do të zbatohet ky vendim.

14. Ngarkohet *Ministria përgjegjëse për ekonominë* të hartojë udhëzimet përkatëse, në zbatim të pikave 1 dhe 2, të kreut I , pikave 3, 4, 5, 8 e 12, të kreut II, dhe pikave 2, 4, 6, 10, 20, 24, 32 e 33, të kreut III, të këtij vendimi.

15. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 428, datë 9.6.2010, "Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe për procedurën e shitjes", të ndryshuar, nr. 804, datë 22.7.2009, "Për përcaktimin e çmimit të trojeve, në zonat industriale, ku ushtrohen veprimtari ekonomiko–industriale, në objektet e ndërtuara mbi këto troje", si dhe udhëzimet e dala në zbatim të tyre, shfuqizohen.

16. Ngarkohen *Ministria përgjegjëse për ekonominë*, *Agjencia e Trajtimit të Pronës*, prefekti i qarkut, organet e qeverisjes vendore dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama