

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; nr. 579, datë
22.7.2026)*

(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 kriterëve 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, asetet e shoqërive tregtare të zbritura nga kapitali i tyre, të cilat plotësojnë kriteret për privatizim, sipas këtij vendimi.

2. Institucionet qendrore dhe organet e njëjësive 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 njëjësive 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 njëjësive 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 njëjësive të qeverisjes vendore për privatizimin/tjetërsimin e tyre dhe këto objekte janë miratuar për t’u përfshirë në procedurë privatizimi, pas nxjerrjes së urdhrin të privatizimit nga ministri përgjegjës për ekonominë, struktura përgjegjëse për privatizimin njofton institucionin administrues/pronar të pronës shtetërore për fillimin e procedurave të privatizimit, me qëllim afishimin e njoftimit përkatës në ambientet e pronës shtetërore, për efekt njohjeje nga ish-pronarët.

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 strukturës përgjegjëse për privatizim, një ekspert vlerësues të licencuar dhe një përfaqësues të ndërmarrjes apo institucionit në administrim/pronësi të të cilit ndodhet prona shtetërore. Komisioni kryesohet nga përfaqësuesi i strukturës përgjegjëse për privatizim.

Sipas nevojave të procesit të vlerësimit të pronës shtetërore, ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron që në komisionin e vlerësimit të marrë pjesë edhe një auditues apo ekspertë të tjerë të licencuar sipas procesit të vlerësimit.

4. Ekspertët vlerësues në përbërje të komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore përzgjidhen nga ministri përgjegjës për ekonominë nga lista e ekspertëve të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, sipas fushës së vlerësimit dhe licencës përkatëse.

Pagesa e ekspertit/ekspertëve vlerësues, si edhe çdo shpenzim për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit përballohen nga ministria përgjegjëse për ekonominë.

Pagesa e ekspertëve përcaktohet, si më poshtë:

a) 5% e vlerës së objektit të vlerësuar deri në 10 000 000 (dhjetë milionë) lekë, por jo më pak se 100 000 (njëqind mijë) lekë pa TVSH;

b) 4% e vlerës së objektit të vlerësuar për vlera mbi 10 000 000 (dhjetë milionë) lekë, por jo më pak se 500 000 (pesëqind mijë) lekë dhe jo më shumë se 1 000 000 (një milion) lekë, pa TVSH.

Pagesa kryhet pas dorëzimit të raportit përfundimtar të vlerësimit dhe pranimit të tij nga struktura përgjegjëse për privatizimin. Në rast se raporti nuk pranohet për shkak të mangësive, struktura përgjegjëse njofton me shkrim ekspertin vlerësues, duke specifikuar arsyet e mospranimit dhe korrigjimet e kërkuara. Vlerësuesi është i detyruar të kryejë korrigjimet dhe ta ridorëzojë raportin. Pagesa kryhet vetëm pas dorëzimit të raportit të korrigjuar dhe pranimit të tij.

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. Për pronën shtetërore, që ka qenë në administrim të një subjekti ose institucioni tashmë të shuar, procedura miratohet me urdhër të ministrit përgjegjës për ekonominë. Komisioni i vlerësimit në këtë rast përbëhet nga 3 anëtarë: një përfaqësues i strukturës përgjegjëse për privatizimin dhe 2 ekspertë vlerësues të licencuar, sipas nevojave të procesit të vlerësimit. Në këtë rast, vlerësimi i ekspertëve mbështetet në këqyrjen faktike të pronës shtetërore.

II. VLERËSIMI I ELEMENTEVE TË PASURISË SHTETËRORE

1. Procedurat për vlerësimin e pasurisë shtetërore fillojnë me daljen e urdhrin të ministrit përgjegjës për ekonominë.

2. Vlerësimi i objekteve bëhet nga komisioni i vlerësimit në përputhje me vlerën reale 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 (plan-rilevimi/genplane, situacione, raporte vlerësimi dhe dokumente të tjera përkatëse etj.).

3. Me daljen e urdhrin 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 objektit dhe më pas ekspertët vlerësues të këtij komisioni, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve përgatitin në 5 (pesë) kopje origjinale genplanin/plan-rilevimin e pronës shtetërore që do të privatizohet, ku përcaktohen

qartë trualli nën objekt, trualli funksional dhe sipërfaqja e përgjithshme. Kur objekti i privatizimit është truall, përcaktohet vetëm sipërfaqja e truallit dhe eksperti vlerësues mban përgjegjësi për hartimin e saktë të këtij genplani/plan-rilevimi. Institucioni administrues/pronar i pronës shtetërore që privatizohet vendos njoftim në mjediset e tij dhe në vendndodhjen e pronës për efekt njoftimi të ish-pronarëve të truallit, nëse ka.

4. Nëse, pas hartimit të genplanit/ plan-rilevimit 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. Shfuqizuar.

6. Shfuqizuar.

7. Genplani/plan-rilevimi i përgatitur në 5 (pesë) kopje nga eksperti vlerësues i përcillet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, për të marrë të dhënat e nevojshme për pronën shtetërore që privatizohet, përfshirë kartelën dhe hartën kadastrale, si edhe certifikatën e pronësisë ose vërtetimin për pasuritë në zonat kadastrale që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar. Kërkesës/aplikimit i bashkëlidhet një kopje e genplanit/plan-rilevimit të përgatitur nga ekspertët vlerësues. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda afateve në fuqi të parashikuara nga legjislacioni për shërbimet kadastrale, nga data e marrjes së kërkesës/aplikimit përcjell të dhënat që disponon për pronën përkatëse, përfshirë hartën treguese, kartelën e pasurisë, certifikatën e pronësisë ose vërtetimin hipotekar dhe kufizimet e regjistruara që rrjedhin nga vendimet e Komisionit për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave (KKKP) dhe vendimet gjyqësore.

8. Shfuqizuar.

9. Shfuqizuar.

10. Në rastet kur për vendndodhjen e pronës shtetërore që privatizohet çmimi i truallit nuk figuron në hartën e çmimeve, vlerësimi i pronës shtetërore kryhet sipas vlerës së tregut. Struktura përgjegjëse për privatizimin i vë në dispozicion komisionit të vlerësimit hartën e çmimeve të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, të konfirmuar çdo 6 (gjashtë) muaj nga Agjencia e Trajtimit të Pronave (ATP). Përcaktimi i vlerës së pronës shtetërore, në përputhje me hartën e çmimeve dhe legjislacionin në fuqi, si edhe përzgjedhja e metodologjisë së vlerësimit janë në përgjegjësinë e ekspertit vlerësues, i cili, në bazë të dokumentacionit, harton raportin përfundimtar të vlerësimit të pronës shtetërore.

11. Afati i dorëzimit të raportit përfundimtar të vlerësimit nga eksperti është jo më shumë se 30 (tridhjetë) ditë nga data e marrjes së urdhrin për ngritjen e komisionit të vlerësimit nga ministri përgjegjës për ekonominë, për ndërtesat, ndërtimet dhe linjat e prodhimit/shërbimit, kur ato shiten së bashku me ndërtesën, dhe jo më shumë se 20 (njëzet) ditë për makineritë, pajisjet, mjetet e transportit dhe elementet e tjera të ngjashme.

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 merr të gjitha konfirmimet e nevojshme përgatit dokumentacionin tekniko-ligjor si dhe harton vendimin shoqërues, ku më pas ia përcjell strukturës përgjegjëse për privatizim. Në këtë vendim krahas përcaktimit të qartë të të dhënave identifikuese të pronës, si sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt dhe ajo funksionale, vlera e pronës shtetërore, si edhe përputhshmëria me dokumentacionin kadastral për pasuritë shtetërore si edhe për linjat e prodhimit/shërbimit; shprehet edhe për përmbushjen ose jo të kriterëve tekniko-ligjorë sipas legjislacionit në fuqi për privatizimin e pronës shtetërore.

b) *Struktura përgjegjëse për privatizimin, pas marrjes së vendimit të komisionit të vlerësimit për përmbushjen e kriterëve tekniko-ligjore për privatizimin e pronës shtetërore sipas legjislacionit në fuqi, shqyrton dhe verifikon dokumentacionin e përcjellë me vendimin e këtij komisioni për vijimin e procedurave të privatizimit. Në rast se dokumentacioni rezulton në përputhje me legjislacionin në fuqi, struktura përgjegjëse për privatizimin përgatit vlerësimin përfundimtar për përmbushjen e kriterëve në referencë të shkronjës "a", të pikës 12, të këtij kreu, ku propozon fillimin e procedurave të shitjes dhe ia dërgon ministrit përgjegjës për ekonominë. Në rast të kundërt, struktura përgjegjëse për privatizimin kërkon plotësimin e dokumentacionit apo saktësimin e tij, në përputhje me kërkesat ligjore, duke e rikthyer dosjen pranë komisionit të vlerësimit me rekomandimet përkatëse. Pas miratimit të ministrit, vlerësimi përfundimtar dhe dokumentacioni tekniko-ligjor dërgohen sipas procedurave të brendshme administrative pranë strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore.*

12/1. Shfuqizuar.

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/ plan-rilevimin* 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/ plan-rilevimi* të ri, të ndryshëm nga ai i përgatitur në çastin e themelimit të shoqërisë.

15. Shfuqizuar.

16. Shfuqizuar.

17. Shfuqizuar.

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 truall, 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 shtetërore pranon dosjen e vlerësimit përfundimtar për pronën shtetërore që do të privatizohet, të dërguar nga struktura përgjegjëse për privatizimin, pas miratimit të ministrit përgjegjës për ekonominë sipas shkronjës "b", të pikës 12, të kreut II, të këtij vendimi. Para fillimit të procedurës së ankandit kërkohet informacion mbi vendimet e trajtimit të pronës shtetërore nga ATP-ja dhe vetëm më pas do të vazhdohet me ankandin nga struktura përgjegjëse për shitjen e saj.*

2. Shitja e objektit bëhet si më poshtë vijon:

a) Për rastet kur konfirmohet se objekti ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuar, shitja bëhet pa ankand dhe subjektet e shpronësuar 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 shtetërore bën publikimin e njoftimit në faqen zyrtare të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, në mjediset e pronës shtetërore dhe në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare për një afat prej 20 (njëzet) ditësh, vetëm për pronarët e truallit.

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 shtetërore në ministrinë përgjegjëse për ekonominë.

b) Për rastet kur komisioni i ankandit i ngritur nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, ka vështirësi në përditësimin e dokumentacionit hartografik (planvendosja e pronës së ish-pronarëve, *genplani/ plan-rilevimi* 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 shtetërore* 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 shtetërore*. 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, nuk paraqesin dokumentacionin e kërkuar sipas pikës 11, të këtij kreu, bëhet njoftim në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare, në faqen zyrtare të ministrisë përgjegjëse për ekonominë dhe në mjediset e pronës shtetërore, duke u përcaktuar një afat i ri prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh për dorëzimin e dokumentacionit ligjor. Nëse edhe brenda këtij afati të dytë dokumentacioni nuk paraqitet, prona shtetërore kalon për shitje me ankand, sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim. Në rast të realizimit të shitjes së objektit së bashku me truallin, vlera e truallit e përcaktuar sipas hartës së vlerës i kalon drejtpërdrejt ish-pronarit të truallit.

ç) Në rastet kur konfirmohet se objekti që privatizohet nuk ndodhet në truall të subjekteve të shpronësuar, si dhe në rastet kur Agjencia Shtetërore e Kadastrës nuk konfirmon pronësinë e truallit për objektin që privatizohet, objekti i nënshtrohet procedurës së shitjes me ankand, sipas përcaktimeve të këtij vendimi. Nëse në datën e zhvillimit të ankandit paraqitet ish-pronari i truallit me dokumentacionin, sipas pikës 11, të këtij kreu, ai gëzon të drejtën e parablerjes me vlerën fillestare të objektit. Në rastet kur, gjatë periudhës së publikimit dhe para zhvillimit të ankandit, depozitohet pranë strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore kërkesa e ish-pronarit të truallit, e shoqëruar me dokumentacionin përkatës të pronësisë, procedohet sipas shkronjës “a”, të pikës 2, të këtij kreu, pas konfirmimit të dokumentacionit të pronësisë, të depozituar nga ish-pronari i truallit, nga struktura përgjegjëse e shitjes.

3. Në ankandet për shitjen e pasurive të shoqërive në likuidim e sipër, të cilat janë të përfshira në kapitalin e tyre, zbatohet e drejta e parablerjes për ish-pronarët e truallit, sipas ligjit nr. 133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, të ndryshuar. Procedura e shitjes kryhet sipas përcaktimeve të këtij kreu.

4. Procedurat e publikimit fillojnë pasi të jenë dorëzuar, në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore*, dokumentet e vlerësimit të objektit.

5. Vlera e fillimit të ankandit është VAM-i (vlera e amortizimit 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 shtetërore*, pasi ka pranuar dokumentacionin për shitjen e pronës shtetërore, ndërmerr procedurat për publikimin e privatizimit të tij, si më poshtë vijon:

a) Periudha e publikimit zgjat 10 (dhjetë) ditë nga data e botimit të parë dhe realizohet në Buletinin e Njoftimeve Publike, si dhe në faqen zyrtare të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

b) Publikohet lista e pronave shtetërore që do të privatizohen në faqen zyrtare të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, me të dhënat përkatëse për çdo objekt.

c) Afishohet njoftimi për zhvillimin e ankandit në mjediset e pronës shtetërore dhe në mjediset e organit të njësisë së vetëqeverisjes vendore në territorin e të cilit ndodhet prona shtetërore që privatizohet, sipas të dhënave të përcjella nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore.

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 shtetërore, 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 shtetërore 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 shtetërore, 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 gjykatë 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 truall 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/ plan-rilevimit* të privatizimit, nuk bie në pronën e ish-pronarëve të konfirmuar shtetërorë, veprohet, si më poshtë vijon:

Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore iu 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 shtetërore i propozon ministrit përgjegjës për ekonominë kalimin e kësaj prone shtetërore pranë Agjencisë së Trajtimit të Pronës për fond kompensimi për ish-pronarët.

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 shtetërore* 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 *Buletin*in e *Njoftimeve Zyrtare*. Pas këtij publikimi, *struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore* realizon shitjen e objektit blerësit të vetëm, nëse nuk ka kërkesa të tjera për blerje pas këtij publikimi dhe në faqen e internetit të *ministrit*së 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 shtetërore*, në *ministrin*ë 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 dalë në ankand jo më pak se 3 (tre) herë brenda një

periudhe 12- mujore (dymbëdhjetëmujore) dhe nuk ka pasur shprehje interesi për blerjen e objektit, ministria përgjegjëse për ekonominë e dërgon dokumentacionin në Agjencinë e Trajtimit të Pronës për t'u përdorur si fond i kompensimit fizik;

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 shtetërore në strukturën përgjegjëse për privatizim, për të cilat veprohet sipas ligjit nr. 10296, datë 8.7.2010, "Për menaxhimin financiar dhe kontrollin", të ndryshuar, dhe udhëzimit nr. 30, datë 27.12.2011, të ministrit përgjegjës për financat, "Për menaxhimin e aktiveve të njësive të sektorit publik", të ndryshuar, në zbatim të tij.

19. Komisioni i ankandit kryesohet nga përfaqësues të strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore dhe përbëhet nga tre anëtarë. Anëtarët e komisionit pajisen me autorizimin përkatës dhe pjesëmarrja e tyre në datën dhe orën e caktuar për zhvillimin e ankandit është e detyrueshme. Në rast mosparaqitjeje të njërit prej anëtarëve në ditën e caktuar për zhvillimin e ankandit, drejtuesi i strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore plotëson komisionin me një anëtar tjetër dhe vijon procedurën 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) deklarohen vlerën fillestare të ankandit;

ç) deklarohen hapin e dhënies 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 deklarohen 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 deklarohen 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 shtetërore*, me autorizim për kalim pronësie, ku përcaktohen qartë detyrimet e blerësit.

24. Blerësi, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e zhvillimit të ankandit, është i detyruar të bëjë pagesën, vetëm me lekë, për pjesën e mbetur, sipas çmimit të arritur në ankand, për objektin dhe truallin.

Ish-pronarët e truallit, të cilët janë shpallur fitues me të drejtën e parablerjes për objektin apo ndërmarrjen që privatizohet, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, nga data e lëshimit të autorizimit për kalim pronësie, nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore*, 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) *shfuqizuar;*

ii) *35 (tridhjetë e pesë) 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 pronës shtetërore (objekti bashkë me truallin), drejtuesi i strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore nënshkruan kontratën e shitjes me blerësit privatë. Pas lidhjes së kontratës së shitjes kryhet dorëzimi i objektit në mënyrë të detyrueshme nga drejtuesi i institucionit/i ndërmarrjes/shoqërisë aksionare ose përfaqësuesi i autorizuar i tij, apo përfaqësuesi i organit që ka në pronësi/përgjegjësi administrimi pronën shtetërore. Dorëzimi i objektit të kontratës bëhet te blerësi me procesverbal sipas genplanit/ plan-rilevimit bashkëlidhur kontratës së shitjes dhe 1 (një) kopje e procesverbalit dorëzohet brenda 7 (shtatë) ditëve pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë.*

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 shtetërore 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 shtetërore në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë.

Njoftimi për të lidhur kontratën e shitjes me strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore, 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 shtetërore 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 shtetërore në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë u ofron bashkëpronarëve të tjerë, të cilët janë paraqitur, që të parapagujnë 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 shtetërore në ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë.

Në rast se bashkëpronarët e paraqitur refuzojnë të pagujnë 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 shtetërore 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 shtetërore, 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 shtetërore 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 shtetërore* kryen të njëjtën procedurë edhe për kontratat e shitjes së trojeve të privatizuara nga ish-Agjencia Kombëtare Privatizimit dhe degët e saj në rrethe.

Në rast se në dosjen e privatizimit të pronave shtetërore mungon dokumentacioni, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore ka të drejtë të kërkojë informacion dhe dokumentacion pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Drejtorisë së Përgjithshme të Arkivave ose Arkivit Shtetëror Vendor, në juridiksionin e të cilëve ndodhet prona shtetërore.

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 shtetërore* (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 shtetërore* dhe blerësi nënshkruajnë kontratën e shitjes, sipas legjislacionit në fuqi.

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

31. Shfuqizuar.

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 shtetërore*, kontraktuesit ose subjektit të cilit i ka lindur ose i është transferuar e drejta e parablerjes, 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 ose enfiteozës. 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/ plan-rilevim* bëhen në bazë të dokumentacionit ekonomik-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/ plan-rilevim*, procesverbali i dorëzimit, fotografitë e objektit në momentin e marrjes me qira ose enfiteozë etj.). Në rast se nga informacioni zyrtar i marrë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës rezulton se objekti i kontratës së qirasë ose enfiteozës me tarifë 1 euro/kontrata nuk është në regjistrat kadastrale, 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 shtetërore dhe lidhja e kontratës bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil, pasi të jetë bërë pagesa e plotë sipas vlerësimit të objekteve.

Për qiramarrësit ose enfiteozëmarrësit që blejnë nga *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore*, objektin shtetëror (godinën + linja teknologjike, makineri e pajisje), të cilin e kanë pasur me qira ose enfiteozë, 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 shtetërore)* nga blerësi i objektit. Paga 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 truall, 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 ose enfiteozë me tarifë 1 euro/kontrata, me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m², përpara përfundimit të kontratës së qirasë ose enfiteozës.*

34. *Krahas rasteve të tjera, subjektet qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse të pasurive shtetërore mbi 500 (pesëqind) m², të dhëna me qira, enfiteozë 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”, të ndryshuar dhe janë njëkohësisht të pranishme këto dy rrethana:*

a) *Qiramarrësi/emfiteozëmarrësi të ketë kryer investime në vlerë mbi 5 (pesë) milionë euro;*

b) *Qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi 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, enfiteozës.*

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 truall, subjektit i lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë, sipas procedurës së mëposhtme:*

a) *Struktura 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 shtetërore për vijimin e procedurave;*

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

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

ii. *Aktmonitorimet e qirasë ose enfiteozës;*

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 ose enfiteozës.*

34/3. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore i drejtohet Agjencisë së Trajtimin 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/ plan-rilevimin e pronës, objekt kontrate me tarifë 1 euro/kontrata dhe përcakton vlerën e pronës. Eksperti vlerësues, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dalja e urdhrin të ministrit, përgatit në 5 (pesë) kopje origjinale genplanin/ plan-rilevimin përkatës, ku përcaktohen qartë sipërfaqja e përgjithshme dhe raporti i vlerësimit të pronës, objekt i kontratës së qirasë ose enfiteozës 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/ plan-rilevimi 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 vlerën e plotë të investimit sipas plan-biznesit brenda afatit të parashikuar në kontratën e mëparshme të qirasë/emfiteozës, i cili pasqyrohet si kufizim në kartelën e pasurisë. Përveç kësaj, të dyja palët duhet të vijnë 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;

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 ose enfiteozës;

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 ose enfiteozës. 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 vlerën e investimit sipas kontratës së qirasë/emfiteozës 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 ose enfiteozës 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”, të ndryshuar;

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, regjistrin kadastral që administron ASHK-ja, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", dhe informacionit zyrtar nga Avokatura e Shtetit. Përfundimisht 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 përfutur 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 përfutur 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 përmbytjen e veprimtarive administrative, ofrimin e shërbimeve publike apo realizimin e objektivave strategjike 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 përmbytshin 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 përkundrajt 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 përkundrajt saj. Përfundimisht, 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 paraparak 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 kriterëve 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 kërkuar;

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 (gjashëdhjetë) 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 riparagesë 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. Pas lidhjes së kontratës së shitjes, kryhet dorëzimi i objektit në mënyrë të detyrueshme të blerësi nga drejtuesi i institucionit/ ndërmarrjes/ shoqërisë aksionare, ose përfaqësuesi i autorizuar i tij, që ka në pronësi/përgjegjësi administrimi pronën shtetërore. Midis palëve nënshkruhet procesverbali i dorëzimit, sipas genplanit/ plan-rilevimit bashkëlidhur kontratës së shitjes dhe 1 (një) kopje e procesverbalit dorëzohet pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë, brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e nënshkrimit.

2. Për diferencat fizike të lindura ndërmjet periudhës së vlerësimit dhe dorëzimit të objektit mbahet një procesverbal, në prani të drejtuesit të institucionit/ndërmarrjes/shoqërisë aksionare apo përfaqësuesit të tij që ka në pronësi/përgjegjësi administrimi objektin, mbi të cilin evidentohen diferencat fizike, duke pasqyruar edhe shkaqet e krijimit të kësaj difference. Ky procesverbal nënshkruhet nga përfaqësuesi i institucionit/ndërmarrjes/shoqërisë aksionare apo përfaqësuesit të tij, që ka në pronësi/administrim pronën dhe blerësit. Procesverbali bëhet pjesë e procedurës së dorëzimit të pronës.

3. Institucioni administrues ose pronar i pronës, ku rezultojnë diferenca fizike sipas procesverbalit të dorëzimit, në çdo rast ka detyrimin të nxjerrë përgjegjësitë ligjore dhe të bëjë zhdëmtimet e nevojshme në favor të institucionit.

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. 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 saj, atëherë zbatohen dispozitat e përcaktuara në Kodin Civil të Republikës

së Shqipërisë.

6. *Procesverbali i nënshkruar dorëzohet në ministrinë përgjegjëse për ekonominë. Pas marrjes së procesverbalit, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore ia kthen vlerën e munguar blerësit, duke u bazuar në diferencat e përligjura, të evidentuara në procesverbalet përkatëse. Drejtuesi i institucionit/ ndërmarrjes/ shoqërisë aksionare ose përfaqësuesi i autorizuar i tij, që ka në pronësi/përgjegjësi administrimi pronën shtetërore që privatizohet, ka të drejtë të marrë ekspertë për dorëzimin e pronës shtetërore, kur vërehen mungesa fizike në njësinë e inventarit. Gjatë procesit të dorëzimit, blerësi 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 ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

8. *Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore* 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 shtetërore*.

9. *Për kontratat e shitjes, të deklaruarat të pavlefshme me vendim gjykatë 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 shtetërore, 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 shtetërore*, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndërsa për procedurat e shitjes do të zbatohet ky vendim.

12. *Shfuqizuar.*

13. Për praktikatat të cilat ndodhen në *Strukturën përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore*, 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 praktikatat 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, 2, 3, 4 dhe 6 të kreut I, të kreut II, të pikave 2, 4, 6, 10, 20, 24, 27, 31, 32, 34, 36, 37 të kreut III dhe të kreut III/1 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 ekonomik-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