



AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

Bordi i Drejtorëve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP),

Në mbështetje të neneve 1, 2, 5, 6, 8, 9, 15.2.1 dhe 15.2.12 të Ligjit të AKP-së,

Miraton:

PROCEDURAT E SHITJES ME TENDER PUBLIK

30 janar 2025

PËRMBAJTJA: PROCEDURAT E SHITJES ME TENDER PUBLIK

Neni 1 Qëllimi	3
Neni 2 Procedura fillestare dhe selektimi i Aseteve/Ndërmarrjeve të reja për shitje	3
Neni 3 Asetet/ndërmarrjet e reja të parapara për valë të shitjeve	4
Neni 4 Metoda e përcaktimit të Depozitave për asetet e tenderuara	5
Procedurat pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve.....	6
Neni 5 Përshkrimet e shkurtëra për asetet/ndërmarrjet e reja.....	6
Neni 6 Memorandumi i informimit për shitjen e asetëve dhe rreziqet ligjore dhe rreziqet e tjera	6
Neni 7 Dosja elektronike – publikimi.....	7
Neni 8 Procedurat pas publikimit	7
Neni 9 Kontrata e shitblerjes	8
Neni 10 Dispozitat përfundimtare	8
Neni 11 Hyrja në fuqi	8
SHTOJCA E PROCEDURAVE TË SHITJES / METODOLOGJIA E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT ORIENTUES	9
Neni 1 Qëllimi	9
Neni 2 Metodot e përlllogaritjes së çmimit orientues.....	9
Neni 3 Metoda e përlllogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve/Departamenti i Tatimit në Pronë	10
Neni 4 Metoda e përlllogaritjes së çmimit mesatar të shitjeve të realizuara nga AKP brenda tre (3) viteve të fundit	11
Neni 5 Grupi i kategorive të asetëve për përlllogaritjen e çmimit mesatar.....	12
Neni 6 Përcaktimi i çmimit orientues të pronave të tenderuara.....	13

LISTA E SHKURTESAVE

AKP apo Agjencia	Agjencia Kosovare e Privatizimit
BD	Bordi i Drejtorëve
DHPGJS	Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Republikës së Kosovës
DE	Drejtori Ekzekutiv
NSH	Ndërmarrje Shoqërore
MIB	Memorandum Informues për Bordin
MISHAL	Memorandum i Informatave për Shitjen e Asetëve në Likuidim

Neni 1 Qëllimi

1. Ky akt ka për qëllim të rregulloj procedurën e brendshme lidhur me hapat, funksionet dhe kompetencat e njësive organizative brenda Agjencisë Kosovare të Privatizimit (këtej e tutje “AKP” ose “Agjencia”) lidhur me procesin e shitjes së pronës së ndërmarrjeve shoqërore sipas autorizimeve ligjore që ka Agjencia, prej fillimit të procesit të shitjes deri në përmbyllje të saj dhe përfshinë si asetet në procedurë të likuidimit, ashtu edhe ato që ende nuk iu kanë nënshtuar kësaj procedure.

Neni 2 Procedura fillestare dhe selektimi i Aseteve/Ndërmarrjeve të reja për shitje

1. Zyra Rajonale në koordinim me Autoritetin e Likuidimit propozon asetet për shitje sipas prioriteve si më poshtë:
 - 1.1 Asetet të cilat nuk kanë pengesa/probleme juridiko-pronësore.
 - 1.2 Asetet e ndërmarrjeve të cilat kanë numër të vogël të asetëve me qëllim të përmbylljes së procesit të likuidimit të Ndërmarrjeve Shoqërore.
 - 1.3 Asetet për të cilat ka pasur kërkesë me shkrim nga investitorët potencial.
2. Asetet/ndërmarrjet e reja që propozohen për shitje duhet të mbështeten gjithmonë në bazë të dokumenteve të ndërmarrjes që e dëshmojnë pronësinë:
 - 2.1. çertifikata e pronësisë;
 - 2.2. vendime gjyqësore;
 - 2.3. vendimi i organit administrativ;
 - 2.4. kontrata e shitblerjes nga NSH;
3. Në rast të mungesës së dokumenteve në nenin 2 më lartë, atëherë asetet/ndërmarrjet e reja që propozohen për shitje duhet të mbështeten në dokumentet që e vërtetojnë posedimin e asetit respektiv nga Ndërmarrja:
 - 3.1. fatura e tatimit në pronë dhe/apo fatura të shërbimeve tjera komunale;
 - 3.2. lista e asetëve të NSH-së;
 - 3.3. deklaratat e menaxhmentit të NSH-së;
 - 3.4. çfarëdo dokumenti tjetër të lëshuar nga ndërmarrja apo ndonjë organ tjetër relevant që e dëshmon posedimin e NSH-së ndaj asetit në shitje si dhe sipas një vlerësimi të arsyeshëm të Agjencisë me të cilin konstatohet posedimi;
 - 3.5. sipërfaqja nga matjet në terren ka përparësi në krahasim me dokumentet në nenin 2.3 dhe shërben si bazë për propozimin e asetëve/ndërmarrjeve të reja për shitje, vetëm në ato raste nëse nuk ka në dispozicion ndonjë nga dokumentet e përshkruara në nenin 2 paragrafi 2.
 - 3.6. sipërfaqja e asetëve e përshkruar në listën e asetëve e hartuar nga menaxhmenti i NSH-së, deklaratat e menaxhmentit dhe dokumentet tjera si fatura të shërbimeve komunale

dhe ndërmarrjeve publike mund të jenë vetëm informata shtesë në dokumentet e shitjes, mirëpo nuk mund të jenë bazë për hartimin e kontratës së shitjes.

4. Sipërfaqet sipas dokumenteve të përshkruara në nenin 2 paragrafi 2 kanë përparësi në krahasim me matjet në terren.
5. Nga shitja përjashtohen asetet për të cilat ka Aktvendim për Masë të Përkohshme nga Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Republikës së Kosovës.

Neni 3

Asetet/ndërmarrjet e reja të parapara për valë të shitjeve

1. Zyret Rajonale përmes Departamentit të koordinimit rajonal dhe operativës dhe në konsultim me Autoritetin e Likuidimit duke pasur parasysh kriteret e paraqitura në nenin 2, bëjnë propozimin e aseteve/ndërmarrjeve të reja të parapara për valët e shitjeve.
2. Divizioni i kadastrit bën shqyrtimin e aseteve/ndërmarrjeve të reja të parapara për valë të shitjes nga aspekti kadastral për procedim të mëtutjeshëm. Zyrtari kadastral së bashku me zyrtarin e rastit bëjnë vizitën në terren dhe zyrtari i rastit përgatit raportin e vizitës në terren për gjendjen faktike të asetit, së bashku me matjet dhe pamjet vizuale nga zyrtari kadastral, i cili do të jetë pjesë e dokumentit informues për Bord.
3. Tenderimet dhe ri-tenderimet e aseteve/ndërmarrjeve të reja nga shitjet paraprake, me aprovim paraprak të Menaxhmentit vendosen në listën për miratim nga Bordi.
4. Listën e aseteve për ritenderim e mban dhe azhurnon Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve.
5. Në rast të tenderimit të aseteve në likuidim 3 (tre) herë të rezultuar pa oferta të dorëzuara pas hyrjes në fuqi të kësaj procedure të shitjes, këto asete mund të trajtohen sipas rregulloreve për alternativa tjera të shitjes të miratuara nga Bordi.
6. Në rast të tenderimit të aseteve në likuidim 5 (pesë) herë e më shumë të rezultuar pa oferta të dorëzuara pas hyrjes në fuqi të kësaj procedure të shitjes, lista e këtyre aseteve me të gjitha informatat relevante, do të percjellet nga Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës tek Autoriteti i Likuidimit për të vlerësuar dhe konsideruar mundësinë e heqjes dorë nga aseti.
7. Në secilin Memorandum Informues për Bordin duhet përcaktuar edhe vendndodhja e asetit me gjeolokacion “google maps” përveç në rastet kur në shitje ka asete të luajtshme.
8. Propozimet e listave fillestare, respektivisht pjesa e kategorizimit të aseteve të propozuara dhe gjeolokacionet, nga Zyrat Rajonale përmes Departamentit të Koordinimit Rajonal dhe Operativës përgatiten 5 ditë pune para afatit për finalizimin e dokumenteve të Bordit dhe dërgohen te Menaxhmenti dhe Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve.

9. Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve do të bëjë përllogaritjen e çmimeve për secilin kategori për secilin aset veç e veç sipas listës së asetëve të pranuar nga Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës, të cilin dokument e dorëzon te Menaxhmenti dhe Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës.
10. Përcaktimi i çmimeve orientuese për shitje bëhet sipas “Metodologjisë së Përllogaritjes së Çmimit Orientues” i cili dokument bashkohet si shtojcë e këtyre procedurave.
11. Komisioni i përbërë nga Menaxhmenti, Drejtori i Departamentit të Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjes dhe Drejtori i Departamentit të Koordinimit Rajonal dhe Operativës në dokumentin e dorëzuar nga Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjes bëjnë selektimin e kategorisë së asetit dhe çmimit orientues për secilin aset të tenderuar.
12. Në rastet kur asetit ndodhet në dy zona të vlerësimit, zbatohet përpjestimisht çmimi orientues.
13. Përfshirjen e kategorisë së asetit dhe çmimit orientues sipas përfundimeve të komisionit në Nenin 3.11, në Memorandumin Informues për Bord (MIB) e përgatit Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës.
14. Me propozim të Menaxhmentit lista e asetëve/ndërmarrjeve të reja me vlerën e propozuar të depozitave, kategorinë e asetit dhe çmimin orientues, së bashku me Memorandumin Informues për Bordin (MIB) dhe dokumentin në Nenin 3.9 i dërgohet Bordit të Drejtorëve për rishikim dhe miratim.
15. Për asetet e luajtshme nuk përcaktohen çmimet orientuese.

Neni 4

Metoda e përcaktimit të Depozitave për asetet e tenderuara

1. Vlera e depozitave të ofertave për secilin aset të tenderuar, është një instrument i cili mbron dhe tenton të garantoj seriozitetin e procesit të shitjes së asetëve.
2. Vlera e depozitave përcaktohet në lartësi optimale, duke u kujdesur dhe bërë përpjekje që në të njëjtën kohë këto depozita të jenë në vlerë sa më optimale që të sigurojnë dhe garantojnë seriozitetin e investitorëve potencial, mirëpo të mos shkojnë në atë masë që të cenojnë potencialisht numrin e ofertave të pranuar.
3. Vlera e depozitave do të përcaktohet sipas çmimeve orientuese dhe atë në dy kategori:
 - Për asetet që kanë çmimin orientues deri në 100,000 € depozita do të jetë 10 % e vlerës.
 - Për asetet që kanë çmimin orientues mbi 100,000 € depoziti do të jetë 5 % e vlerës.
 - Vlera e depozitës do të rrumbullakohet te vlera më e afërt p.sh. nëse vlera e depozitës sipas çmimit orientues është 10,100 € rrumbullakësohet në 10,000 €.
 - Për asetet që shpallen për shitje për herën e katërtë (4) depozita do të caktohet sikurse herën e tretë (3).

-
- Për asetet e luajtshme depoziti përcaktohet nga Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës.

Procedurat pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve

Neni 5

Përshkrimet e shkurtëra për asetet/ndërmarrjet e reja

1. Pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve të listës së aseteve/ndërmarrjeve të reja të propozuara për shitje përfshirë përshkrimet e detajuara, Zyra Rajonale përkatëse përgatitë Përshkrimin e Shkurtër për secilin aset/ndërmarrje të re duke përdorur formën përkatëse ku përfshihet edhe kategoria e asetit dhe çmimi orientues.
2. Divizioni i marketingut dhe tenderit publik në bashkëpunim me Zyret Rajonale e bëjnë publikimin e këtij dokumenti.

Neni 6

Memorandumi i informimit për shitjen e aseteve dhe rreziqet ligjore dhe rreziqet e tjera

1. Zyret Rajonale përkatëse do të përgatisin draft versionet e dokumentit Memorandumi i Informatave (MISHAL), dokumentit Rreziqet Ligjore dhe dokumentin Rreziqet Tjera për secilin aset/ndërmarrje të re të tenderuar pas aprovimit të listës finale (përfshirë informatat për asetet) nga Bordi i Drejtorëve. Për të gjitha asetet/ndërmarrjet e reja të propozuara për shitje, Zyra Rajonale përkatëse duhet t'ia bashkangjet Memorandumit të Informatave, raportin e vizitës të bërë nga zyrtari kadastral dhe zyrtari i rastit, së bashku me matjet në terren dhe fotografitë vizuale (për secilin aset/ndërmarrje të re).
2. Zyrat Rajonale shqyrtojnë dokumentet Memorandumi i Informatave, Rreziqet ligjore dhe rreziqet e tjera dhe i bëjnë ndryshimet eventuale që duhet të bëhen e që janë vërejtur gjatë kohës së shqyrtimit të tij dhe/ose vë në pah çështje tjera që nuk janë paraqitur qartë në Memorandumin e Informatave, Rreziqet ligjore dhe rreziqet e tjera, gjithnjë duke pasur parasysh aspektin ligjor. Në rast se janë bërë ndryshime, dokumenti do të ruhet si një dokument i ri, duke shtuar në fund të dokumentit “Komentet Ligjore”.
3. Zyra Rajonale do t'i përfshijnë këto komente dhe do t'i largojë të gjitha versionet paraprake të Memorandumit të Informatave dhe Rreziqet ligjore dhe rreziqeve të tjera nga dosja elektronike. Nëse ndërkohë paraqiten ndryshime, këto versione mund të ndryshohen varësisht nga nevoja, në të kundërtën Memorandumi i Informimit dhe Rreziqet ligjore dhe rreziqet e tjera konsiderohet final.
4. Versionet fizike përfundimtare nga Zyra Rajonale përkatëse (të nënshkruar dhe vulosur nga Udhëheqësi i divizionit të zyrës rajonale) përmes Departamentit të koordinimit rajonal dhe operativës dorëzohen tek Drejtori i Departamentit të realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve dhe vulosen me vulën e – Zëvendës Drejtorit Ekzekutiv-Operativa.

5. MISHAL-i duhet të përfshijë edhe kategorinë e asetit dhe çmimin orientues.
5. Versioni përfundimtar i Memorandumit të Informimit i vulosur dhe nënshkruar mbahet në arkivën e Agjencisë. Në rast të dallimeve nga Memorandumi Informues (neni 3.7) dhe versionit përfundimtar të MISHAL, atëherë Bordi informohet për ndryshimet eventuale.
6. Versionet finale të Memorandumit të Informimit vendosen në dispozicion të Divizionit të Marketingut dhe Tenderit Publik, për procedim të mëtutjeshëm.

Neni 7

Dosja elektronike – publikimi

1. Pasi të gjitha dokumentet të jenë finalizuar, Dosja Elektronike (ku përfshihen dokumenti Rreziqet Ligjore dhe rreziqet tjera, dhoma e të dhënave “*data room*”) sipas Rregullave të Tenderit, vendoset nga Zyret Rajonale në vendin përkatës (serverat e AKP-së) ku afati i fundit për vendosje është një ditë para publikimit të shitjes. Të gjitha dokumentet duhet të jenë në formatin *pdf*.
2. Përmbledhje e të dhënave thelbësore (Të dhënat për Asetin) për të gjitha asetet/subjektet e reja për valën përkatëse/shitjen e aseteve do të publikohen në ueb faqen e AKP-së dhe njëherit do të bëhet shpallja e valës sipas dokumentit “Mënyrat e marketingut” të miratuar nga Bordi si dhe do të caktohet data e dorëzimit dhe data hapjes së ofertave.
3. Dokumenti të dhënat për asetin përgatitet nga Divizioni i marketingut dhe tenderit publik bazuar në Memorandumin e Informimit për Bord (neni 3.7), ku është i vendosur edhe vendndodhja e asetit përmes gjeolokacionit “google maps” dhe çmimi orientues, dhe si e tillë ka natyrë informuese për publikun.

Neni 8

Procedurat pas publikimit

1. Pas përfundimit të afatit të publikimit mbahet Ceremonia e Pranimit dhe Hapjes së Ofertave apo Dita e Shitjes, sipas planit të përcaktuar për organizim të shitjes në këto rregulla të procedurës.
2. Ceremonia dhe Organizimi i shitjes do të mbikëqyret nga Departamenti i realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve.
3. Pas përfundimit të ceremonisë së pranimit dhe hapjes së ofertave Departamenti i realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve përgatitë raportin informues nga dita e shitjes dhe rezultatet e shitjes për Bordin e Drejtorëve.
4. Për ofertuesit me çmimin më të lartë (për secilin aset/ndërmarrje të re veçmas) Departamenti i realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve në koordinim me Departamentin e koordinimit rajonal dhe operativës dhe Menaxhmentin, përgatisin dokumentin me rekomandime për aprovimin/refuzimin e ofertave më të larta, bazuar parimisht në çmimet orientuese, për mbledhjen e radhës të Bordit të Drejtorëve. Ky dokument do të përmbajë të gjitha informatat relevante.

5. Në momentin e pranimit të vendimeve të Bordit nga Sekretaria Ekzekutive e Bordit (për secilin aset/ndërmarrje të re veçmas), fillon procesi i njoftimit nga Departamenti i realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve, sipas Rregullave të Tenderit.
6. Shkresat për “Ofertuesin e dytë më të lartë” dhe “Ofertuesin e tretë më të lartë” dërgohen nga Departamenti i realizimit të aseteve dhe shpërndarjeve. Përkufizimet për ofertuesin e dytë më të lartë dhe ofertuesin e tretë më të lartë janë të përcaktuara në Rregullat e Pëgjithshme të Tenderit.

Neni 9 Kontrata e shitblerjes

1. Pas përfundimit të pagesave dhe procedurave të tjera në përputhje me Rregullat e Tenderit, fillon draftimi i Kontratës së Shitblerjes për secilin aset/ndërmarrje të re veçmas.
2. Divizioni i kontratave të shitjes në kuadër të Departamentit ligjor, do të hartoj dhe shqyrtoj Kontratën e Shitblerjes dhe pastaj e fton blerësin e përkohshëm për nënshkrimin e versionit përfundimtar të kontratës nga blerësi brenda afatit të paraparë në Rregullat e Tenderit.
3. Pas finalizimit të kontratës së shitblerjes, kontrata si e tillë i dorëzohet blerësit nga Zyra Rajonale përkatëse ku edhe bëhet pranim dorëzimi i asetit.

Neni 10 Dispozitat përfundimtare

Për çdo çështje e cila nuk mbulohet nga dispozitat e kësaj Rregullore sa i përket procesit të shitjes, do të zbatohen përshtatshëmrisht dispozita të tjera nga Ligji i AKP-së dhe aktet nënligjore të Agjencisë.

Neni 11 Hyrja në fuqi

1. Me hyrjen në fuqi të kësaj procedure, shfuqizohen “Procedurat paraprake të Shitjes” të datës 21 tetor 2024.
2. Kjo procedurë hyn në fuqi në datën e miratimit nga Bordi i Drejtorëve.

Prishtinë, më 30 janar 2025.

Mentor Hyseni



Kryesues

Bordi i Drejtorëve

Agjencia Kosovare e Privatizimit



SHTOJCA E PROCEDURAVE TË SHITJES METODOLOGJIA E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT ORIENTUES

Neni 1 Qëllimi

Me qëllim të zbatimit të nenit 11 dhe 15 të Rregullave të Përgjithshme të Tenderit përpilohet metodologjia e përcaktimit të çmimit orientues të aseteve të parapara për shitje.

Kjo metodologji do të shërbejë si bazë për zyrtarët përkatës, Menaxhmentin dhe Bordin e Drejtorëve të AKP-së për krahasimin e çmimit më të lartë të ofruar gjatë procesit të tenderit me çmimet orientuese.

Përmes këtyre burimeve të vlerave për pronat relevante, do të bëhet edhe kategorizimi i vlerave të aseteve që do të shërbejnë për përcaktim të Depozitave të ofertave për kategoritë relevante të aseteve.

Neni 2 Metodat e përlogaritjes së çmimit orientues

1. Me qëllim të gjetjes së vlerës orientuese, sa më optimale dhe të krahasueshme me asetet e Ndërmarrjeve Shoqërore të tenderuara, Agjencia do të siguroj informatat nga dy burime:
 - 1.1 Metoda e përlogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë, e cila ka prioritet në zbatim dhe
 - 1.2 Metoda e përlogaritjes së çmimit mesatar të shitjeve të realizuara nga AKP brenda tre (3) viteve të fundit e cila gjen zbatim vetëm në rastet kur “Metoda e përlogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë rezultojnë me çmime skajshmërisht të ulëta, ose ku nuk ka fare vlerësim të Ministrisë së Financave.
2. Përfundimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, për asete të veçanta, sipas propozimit të Menaxhmentit dhe miratimit të Bordit, mund të vendoset të bëhet një vlerësim i jashtëm i pavarur (kompani) si burim shtesë i të dhënave për përcaktimin e çmimit orientues.

Neni 3

Metoda e përlogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë

Departamenti i Tatimit në Pronë, që funksionin në kuadër të Ministrisë së Financave, kryen një vlerësim të përgjithshëm një herë në çdo tre (3) vjet për prona bujqësore, industriale, komerciale, pyjore dhe rezidenciale, bazuar në radhën e përcaktuar në paragrafin 2 të nenit 10 të Udhëzimit Administrativ nr. 08/2019 të Ministrisë së Financave për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë.

Vlerësimi i përgjithshëm i pronave të paluajtshme bëhet sipas radhës së mëposhtme:

- Prona bujqësore;
- Pronë industriale;
- Pronë komerciale;
- Pronë pyjore dhe
- Prona rezidenciale;

Secila nga këto kategori i ka nëndarjet për parcelë dhe për objekt si dhe llojin e pronës dhe kjo gjendet në adresën elektronike: <https://tatimineprone-rks.org/emaps/aluezone/sq>

Si përjashtim ndaj paragrafit 1 dhe 2 të nenit 10 të UA nr. 08/2019 të Ministrisë së Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë mund të bëjë një vlerësim të përgjithshëm një herë në çdo pesë (5) vjet për prona industriale, nëse tregu në fjalë nuk është ndikuar nga ndonjë ndryshim i rëndësishëm.

Të gjitha informatat e vlerësimit të përgatitura nga Departamenti i Tatimit në Pronë, Ministria e Financave, sipas rradhës së cekur më lartë, publikohen në faqen e internetit të Ministrisë së Financave dhe janë të qasshme në çdo kohë për shfrytëzim si informata zyrtare të shpërndara nëpër Zona të Vlerave.

Këto Zona të Vlerave janë sipërfaqe gjeografike ku prona të paluajtshme të krahasueshme kanë përafërsisht të njëjtën vlerë tregu.

Departamenti i Tatimit në Pronë përcakton dhe miraton zonat e vlerave për të trajtuar ndikimin e vendndodhjes në modelin e vlerësimit.

Secila pronë e paluajtshme gjendet në një zonë vlere të caktuar. Për të parë se si dallojnë çmimet e shitblerjeve për shkak të lokacionit, çmimet për metër katror shënjojnë në një hartë. Bazuar në këtë përcaktohen kufijtë e zonave të vlerës dhe nivelet e vlerës. Kjo bëhet ndarazi për secilën kategori të vlerës.



Çmimet për metër katror për të gjitha pronat e shitura shënjohen në një hartë. Kjo e bën të mundur të shihet se si lokacioni ndikon në çmime. Bazuar në këtë përcaktohen zonat e vlerës me nivele të ndryshme të vlerës.

Pas një vlerësimi të përgjithshëm, publikohet një Raport i Përgjithshëm i Vlerësimit për secilën komunë. Ky është një raport zyrtar i cili tregon zonat e vlerës dhe nivelet e vlerës për secilën kategori të vlerës.

Sipas këtij raporti të publikuar, Departamentet dhe Zyrtaret përkatës, të Agjencisë do të vendosin për secilin aset, vlerat e çmimit të vlerësuar në të njëjtat kategorizime.

Neni 4

Metoda e përlogaritjes së çmimit mesatar të shitjeve të realizuara nga AKP brenda tre (3) viteve të fundit

Burimi i të dhënave për përlogaritjen e çmimeve mesatare të shitjeve të realizuara nga AKP do të jetë sistemi i menaxhimit të aseteve të AKP-së. Nga ky sistem do të gjenerohen këto të dhëna:

- Shitjet e realizuara vetëm nga periudha e AKP-së brenda tre (3) viteve të fundit që ka pasur apo që janë realizuar shitje;
- Kategoritë e aseteve të shitura;
- Karakteristikat e aseteve/ndërmarrjeve të reja të shitura si: Zona Kadastrale përkatëse apo Zona e Afërt Kadastrale, shitjet e kategorisë së njëjtë fshat/qytet, sipërfaqja dhe vlera e shitjes, etj.

Çmimi mesatar i shitjeve përcaktohet sipas formulës së mëposhtme:

Çmimi mesatar =	Totalin e shitjeve në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale, (sipas kategorisë së asetit) dhe si alternativë çmimi mesatar i shitjeve në tri vitet e fundit i kategorisë së njëjtë fshat/qytet
	Totalin e sipërfaqes të asetit në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale sipas kategorisë së asetit dhe si alternativë çmimi mesatar i shitjeve në tri vitet e fundit i kategorisë së njëjtë në fshat/qytet

Çmimi mesatar sipas formulës të sipërsënuar, gjenerohet nga sistemi për menaxhimin e aseteve të shitjeve të realizuara (kontratave të nënshkruara). Kjo do të thotë se çmimi mesatar azhurnohet në përputhje me realizimin e kontratave të nënshkruara.

Kur ka shitje më shumë se një zonë të afërt kadastrale atëherë merret mesatarja e çmimit nga të gjitha zonat e afërta kadastrale.

M.A.

Çmimi i ofertës më të lartë të ofruar krahasohet me çmimin mesatar të shitjeve të realizuara.

Në rastet kur kemi mungesë të shitjeve të kategorisë së njëjtë në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale në të cilën është tenderuar aset i për të cilën është ofertuar, atëherë vjen në shprehje krahasimi i shitjeve në tri vitet e fundit fshat/qytet në komunën e njëjtë me aset i që është në shitje. Nëse edhe pas kësaj nuk ka shitje, atëherë krahasimi merret në njërin nga komunat të cilat gjenden në të njëjtin rajon dhe kanë përfaqësues numër të njëjtë të banorëve sipas krahasimit fshat/qytet. Në rast se, kemi mungesë të shitjeve të kategorisë së njëjtë edhe në nivel të rajonit, atëherë çmimi mesatar merret për bazë në nivel të Kosovës, sipas krahasimit fshat/qytet.

Neni 5

Grupi i kategorive të aseteve për përlogaritjen e çmimit mesatar

Grupimi i kategorive bëhet sipas tabelës në vijim:

GRUPIMI 1	GRUPIMI 2	GRUPIMI 3	GRUPIMI 4
Kategoritë që krahason brenda kategorisë së njëjtë	Kategoritë specifike	Kategoritë që nuk mund të shiten me tender publik	Kategorite që mund të krahasohen së bashku
banesë	asete të luajtshme	Lum dhe rrugë	barnatore
bodrum	fabrikë	Pylltari-ekonomi pyjore	lokal
depo	fermë	rrugë publike	
depo dhe tokë	hotel	varreza të vjetra	
depo e derivateve	miniera		
garazh	qendër rehabilituese		
kamp shtëpiza	shtëpi		
kioska	Pompa të benzinës		
lokal dhe tokë			
ndërtesë administrative			
ndërtesë administrative dhe tokë			
pushimore			
tokë			
tokë bujqësore			
tokë komerciale			
tokë ndërtimore			
tokë industriale			
treg			
zyre			
zyre dhe tokë			
Pylltari-tokë pyjore			

Grupimi 1: asetet e paraqitura krahasohen me kategoritë e njëjta, p.sh. Banesa me Banesë, toka bujqësore me tokë bujqësore etj.

Grupimi 2: asetet e paraqitura janë specifike dhe nuk janë të krahasueshme rrjedhimisht nuk mund të përcaktohet çmimi mesatar.

Grupimi 3: asetet e paraqitura janë specifike dhe nuk mund të shiten në tenderë publike.

Grupimi 4: asetet e paraqitura janë të krahasueshme dhe si të tilla mund të grupohen në të njëjtën kategori.

Neni 6

Përcaktimi i çmimit orientues të pronave te tenderuara

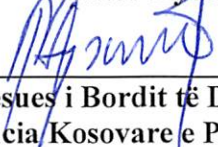
Me qëllim të pasqyrimin sa më optimal të lidhjes racionale të Çmimit të Ofertave të pranuar gjatë procesit të ofertimit me Çmimin Orientues, çmimi orientues sipas Nenit 2.1.1 të kësaj metodologjie do të rezultoj nga aplikimi i metodave për përcaktimin e vlerës orientuese të specifikuar si më poshtë:

1. Në tenderimin e parë çmimi orientues do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
2. Në tenderimin e dytë çmimi orientues minus 10 % e vlerës së tij, do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
3. Në tenderimin e tretë çmimi orientues minus 20 % e vlerës së tij, do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
4. Prej tenderimit të katërt e tutje nuk do të ketë çmim orientues por do të shënohet 'Aset i ritenderuar'.
5. Në rastet kur aplikohet metoda e çmimit mesatar si çmim orientues, Neni 2.1.2 i kësaj metodologjie, kriteret dy dhe tre të shënuara në këtë nen nuk zbatohen.

Numri i tenderimeve do të llogaritet për tre (3) vitet e fundit.

Prishtinë, më 30 janar 2025.

Mentor Hyseni



**Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit**