



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

Në mbështetje të neneve 6.1.14, 9 dhe 15.2.1 të ligjit nr. 04/L-034 për Agjencinë Kosovare të Privatizimit (tani e tutje "Agjencia") dhe neneve 18, 19 dhe 28 të Shtojcës së Ligjit të AKP-së, nenin 3.7.1 të Udhëzuesit të Likuidimit të aprovuar nga Bordi i Drejtorëve në Shtator 2011, Bordi i Drejtorëve të AKP-së në mbledhjen e mbajtur më 30 Janar 2019 miraton këtë:

RREGULLORE PËR QIRADHËNIEN E ASETETE TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE

Neni 1 Fushëveprimi

Kjo Rregullore përcakton procedurat për qiradhënien e aseteve të luajtshme dhe të paluajtshme ("Asetet") në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore ("NSH"), të cilat bien nën autoritetin administrativ të Agjencisë.

Neni 2 Qëllimi

Me qëllim të ruajtjes dhe rritjes së vlerës së aseteve si dhe të hyrave për t'iu ndarë kreditorëve të NSH-ve dhe përfundimisht Buxhetit të Kosovës si përfitues i drejtpërdrejtë dhe/apo jo i drejtpërdrejtë, atëherë Agjencia dhe/apo Autoriteti i Likuidimit duhet të marrin parasysh nisjen e veprimeve për qiradhënien e aseteve të caktuara të NSH-ve.

Neni 3 Vendimmarrja për Qiradhënie

1. Në pajtim me nenin 6 paragrafi 1.14 në harmoni me 15.2.9 të Ligjit për AKP-në, vendimmarrja lidhur me qiradhënien e aseteve të NSH-ve, të drejtave ose veprimtarive të NSH-ve është në kompetencë ekskluzive të Bordit të Drejtorëve të AKP-së. Qiradhënia e aseteve të NSH-ve për ndërmarrjet të cilat janë në likuidim i referohen nenit 3.7.1 të Udhëzuesit të Likuidimit dhe kompetencave të Autoritetit të Likuidimit (AL) të parapara në Shtojcën e Ligjit të AKP-së.
2. Miratimi i fillimit të procedurave për qiradhënie bëhet nga Menaxhmenti sipas hapave të përcaktuara në këtë Rregullore.

Neni 4 Metodat e qiradhënies

1. Në procedurën e qiradhënies aplikohet metoda e tenderit publik, me qëllim të zbatimit të parimeve të konkurrencës së lirë dhe transparencës.
2. Përfundimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, metoda e qiradhënies direkte do të aplikohet sipas dispozitave të parapara me nenin 11 të kësaj Rregulloreje.
3. Listën e aseteve me karakter specifik për qiradhënie e përgadisnin:
 - a. Nëse NSH-ja është në likuidim, Zyret Rajonale përkatëse dhe Autoritetet respektive të Likuidimit;

- b. Nëse NSH-ja është nën Administrim Direkt, Zyret Rajonale përkatëse dhe Njësia e Kontrollit, Monitorimit dhe Administrimit Direkt; dhe
- c. Nëse NSH nuk është në likuidim e as nën Administrim Direkt, Zyret Rajonale përkatëse.

Listën e asetëve me karakter specifik për qiradhënie përgatitet sipas kriterëve të cilat do të përcaktohen me një Udhëzues të veçantë perkitazi me këto asete e cila me vonë do bëhet shtojcë e kësaj Rregulloreje (shtojca 2). Kjo shtojcë për kriter bazë, mes tjerash parashihet, që të ketë pengesat e ndryshme të cilat potencialisht pamundësojnë shitjen brenda një periudhë të afërt kohore, qofshin ato gjyqësore, pronësore apo ndërinstytucionale duke mos e vonuar në përmbylljen e likuidimit të NSH-ve. Përderisa Lista e asetëve me karakter specifik, me aprovimin paraprak të Menaxhmentit do të përcjellet për vendimmarrje në Bordin e Drejtorëve.

- 4. Qiradhënia direkte do të zbatohet sipas procedurave të parapara në këtë Rregullore dhe sipas Kriterëve dhe Metodologjisë së Vlerësimit të Vlerës së Qirasë të Qiradhëniet Direkte (Shtojca I e Rregullores), ndërsa për asetet me karakter specifik sipas udhëzuesit të veçantë, që do të jetë shtojcë, e kësaj rregulloreje (shtojca 2).

Neni 5

Fillimi i Procedurës

- 1. Për ndërmarrjet që nuk janë në Likuidim, fillimin e procedurës për qiradhënie të asetit të caktuar e bën Zyra Rajonale përkatëse përmes Departamentit të Koordinimit Rajonal. Për ndërmarrjet që janë në proces të likuidimit, propozimin në Menaxhment për fillimin e procedurës për qiradhënie të asetit të caktuar e bën Autoriteti i Likuidimit përmes Departamentit të Koordinimit Rajonal dhe Departamentit të Likuidimit.
- 2. Për ndërmarrjet në Administrim Direkt, propozimin në Menaxhment për fillimin e procedurës dhe miratimin e shpalljes publike për qiradhënie të asetit të caktuar e bën Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD).
- 3. Në rastet e qiradhënies në vlera mbi € 1,000 mujore, para nënshkrimit të kontratës do të kërkohej nga ofertuesi fitues të sjellë garancionin bankar (jo letër zotimi nga banka) apo garancionin e lëshuar nga Kompania e licencuar e Sigurimeve. Garancioni duhet të jetë në lartësinë e vlerës së 6 qirave mujore sipas kontratës.
- 4. Në raste kur me rekomandim të menaxhmentit vlerësohet si e domosdoshme, Bordi mund të vendos për aplikim të depozitit me rastin e ofertimit për qiramarrje përmes tenderit publik (Shuma e depozitit pavarësisht asetit do të jetë në lartësi prej 1000 €. Depoziti për ofertimin në procesin e qiradhënies do të deponohet në një llogari bankare që do të hapet në Bankën Qendrore të Kosovës.

Neni 6

Themelimi i Komisioneve per Hapjen dhe Vleresimin e Ofertave

1. Komisionet për hapjen dhe vlerësimin e ofertave për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore themelohen nga Menaxhmenti i AKP-së.
2. Kur objekt i qiradhënies është aset i NSH-së, e cila ka menaxhment aktiv, komisioni do të ketë në përbërje tre (3) anëtarë: dy anëtarë nga zyra rajonale përkatëse dhe një anëtar tjerë nga NSH-ja sipas propozimit të Menaxhmentit të NSH-së. Komisionin e propozon Departamenti i Koordinimit Rajonal.
3. Kur objekt i qiradhënies është aset i NSH-së, e cila nuk ka menaxhment aktiv, komisioni do të ketë në përbërje tre (3) anëtarë: një anëtar nga zyra rajonale përkatëse, një anëtar nga Departamenti i Shitjes dhe një anëtar/zyrtar ligjor i AKP-së. Komisionin e propozon Departamenti i Koordinimit Rajonal.
4. Te ndërmarrjet në proces të likuidimit, komisioni do të përbëhet nga zyrtari i rastit të ndërmarrjes respektive që është pjesë i Autoritetit të Likuidimit në fjalë, një zyrtar nga Departamenti i Likuidimit të AKP-së dhe zyrtari i i tretë do të jetë nga zyra rajonale përkatëse.
5. Te ndërmarrjet në administrim direkt, komisioni për qiradhënie përbëhet nga tre (3) anëtarë: një anëtar i propozohet Njesisë së Kontrollit, Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD) nga Bordi Drejtues i NSH-së, ndërsa dy anëtarë të komisionit do të jetë nga Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD). Komisionin e propozon Kryesuesi i Njesisë së Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt (NJKMAD)

Neni 7

Shpallja Publike e Qiradhënies

1. Shpallja publike për qiradhënie duhet të publikohet në gjuhën Shqipe dhe Serbe në mediumet sipas përcaktimit të Menaxhmentit.
2. Në shpallje duhet të precizohet dhe të përshkruhet aset i cili propozohet për qiradhënie dhe kohëzgjatja e qiradhënies. Shpallja publike do të përmbaj udhëzimin që qiramarrësi potencial do ta paguaj me një kësht shumën që është e barabartë me shumën e pagesës së qirasë për një muaj menjëherë pas nënshkrimit të kontratës së qirasë.
3. Shpenzimet të cilat krijohen për realizimin e dhënies me qira të aseteve (shpalljet, dërgimet postare dhe kosto të tjera cilat ndërlidhen direkt) mbulohen nga fondet e NSH-së përkatëse. Në rastet kur NSH-ja nuk gjeneron të hyra, shpenzimet e qiradhënies përkohësisht mbulohen nga tarifa administrative e AKP-së.
4. Kompenzimi apo kthimi i mjeteve ndaj tarifës administrative të AKP-së duhet të bëhet në momentin e parë kur NSH-të përkatëse kanë realizuar të hyra.

Neni 8

Organizimi i tenderit

1. Pranimi dhe hapja e ofertave per qiradhënie behet në hapësirat dhe kohën e specifikuar në shpalljen publike për qiradhënie.
2. Hapja e ofertave bëhet nga ana e Komisionit në mënyrë publike në prani të ofertuesve të cilët kan shprehë interesim të marrin pjesë.
3. Për ofertuesit me ndalesë ofertimi, zbatohen dispozitat e pëcaktuara në Rregullat e Përgjithshme të Tenderit të Agjencisë.
4. Komisionet për hapjen dhe vlerësimin e ofertave brenda shtatë (7) ditëve nga dita e hapjes së ofertave, obligohen të njoftojnë ofertuesin fitues të përkohshëm nëse ka ndalesë ofertimi sipas nenit 8 të kësaj Rregulloreje.
5. Në rast se ofertuesi me çmimin më të lartë tërhiqet apo diskualifikohet nga ofertimi, ofertuesit të radhës do t'i ofrohet çmimi më i lartë i ofruar. Kjo vlen edhe për të gjithë ofertuesit e radhës.

Neni 9

Lidhja e Kontratës

1. Kontrata për qiradhënie lidhet pas miratimit të qirasë nga Bordi i Drejtorëve të AKP-së.
2. Në rast se NSH-ja është aktive apo NSH-ja është nën administrim direkt, atëherë kontrata për qiradhënie nënshkruhet nga menaxhmenti i ndërmarrjes shoqërore respektive.
3. Në rast se NSH-ja nuk është aktive, atëherë kontrata e qirasë nënshkruhet nga Agjencia në bazë të autorizimeve të parapara në Aktin Themelues të AKP-së.
4. Në rast se NSH-ja është në likuidim, atëherë kontrata e qirasë nënshkruhet nga Autoriteti i Likuidimit.
5. Per asetet të cilat nuk kanë karakter specifik, kontrata e qirasë lidhet ne një periudhë kohore prej nje (1) viti me mundesi vazhdimi, pa paragjykim ndaj rasteve kur me vendim të Bordit përcaktohet kohëzgjatje specifike e qiradhënies
6. Kohëzgjatja e kontratës së qirasë per asetet me karakter specifik është deri në pesë (5) vite, me mundësi vazhdimi edhe per dy (2) vite tjera.
7. Qiramarrësi për asetet që nuk kanë karakter specifik nuk mund të bëjë ndonjë ndryshim strukturor apo dekorativ në lokalet afariste pa miratim paraprak me shkrim nga AKP-ja si administruese e asetit.
 - i) Çfarëdo ndryshimi apo shtesa të bëra nga Qiramarrësi në lokale afariste asete, në lidhje me të cilat Qiramarrësi nuk ka marrë pëlqimin (aprovimin) paraprak me shkrim nga AKP-ja nuk do të kompensohet në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet qiraja në përputhje me klauzolën 2.5 të Kontratës standarde të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.
 - ii) Çfarëdo ndryshime apo shtesa nga Qiramarrësi në lokale afariste, për të cilat është marrë pëlqimi paraprak nga AKP-ja dhe të cilat nuk mund të hiqen pa shkaktuar dëmtrim në

lokalet afariste, pas përfundimit të Kontratës të Qirasë nuk do të kompensohen në çfarëdo mënyre nga Qiradhënësi, AKP-ja apo çfarëdo pale e tretë tek e cila mund të transferohet aset në përputhje me klauzolën 2.5 të Kontrates standarde të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.

- iii) Çfarëdo ndryshime nga Qiramarrësi në lokalet afariste, të cilat mund të hiqen pa shkaktuar dëmtime pas përfundimit të Kontratës të Qirasë, dhe për të cilat është marrë pëlqimi paraprak me shkrim nga AKP-ja, Qiramarrësi mund t'i heqë ato pas përfundimit të Kontratës së Qirasë, përveç nëse AKP-ja qartazi e informon Qiramarrësin me shkrim, para datës së përfundimit, se ndryshimet e tilla nuk mund të hiqen, sepse mund të dëmtojnë asetet apo lokalet e dhëna me qira. Në rast se AKP-ja vendos se ndryshimet e tilla shtesë nuk duhet të hiqen, një ekspert i pavarur i vlerësimit mund të angazhohet nga AKP-ja në mënyrë që të përcaktoj vlerën e amortizuar të çfarëdo ndryshimi të tillë të bërë deri në kohën e përfundimit të Kontratës të Qirasë. Qiradhënësi do të kompenzoj qiramarrësin për investimet e konstatuara nga ekspertiza.

Neni 10

Ndërprerja e kontrates së qiradhenies nga ana e Agjencise për asetet me karakter specifik

1. Bordi i Drejtorëve të AKP-së është organi kompetent për ndërprerjen e kontratës nga ana e Agjencisë.
2. Mosrespektimi i kontratës së qiradhenies për asetet me karakter specifik nga ana e qiramarrësit, do të rezultoj me ndërprerje të kontratës nga AKP me njoftim paraprak prej 30 ditësh, pa kurrfarë detyrimi financiar apo ndonjë detyrimi tjetër të qiradhenesit ndaj qiramarrësit. Procedurat e monitorimit të kontratave të qiradhenieve me karakter specifik do të përcaktohen në Shtojcën 2 të kësaj rregulloreje.
3. Te ndërprerja e kontratës së qirasë nga ana e qiradhenesit në mënyrë të njehshme, para afatit të përcaktuar me kontratë, qiramarrësi ka të drejtë të kërkoj kompenzim financiar nga AKP/Ndërmarrja Shoqërore përkatëse mbi bazën e zhvlerësimit për investimin e bërë në shërbim të shfrytëzimit afatgjatë të asetit sipas nenit 9 pika 6 e kësaj rregulloreje.
 - a. Procedurat dhe vlerësimet për rastet e tilla do të përcaktohen me Udhezues të veçantë që do të miratohet nga Bordi i Drejtorëve dhe do të jete shtojcë e kësaj rregulloreje (Shtojca 2).
 - b. Nëse Ndërmarrja Shoqërore përkatëse nuk është ende në procedurën e likuidimit, atëherë niveli i detyrimit të qiradhenesit ndaj qiramarrësit sipas paragrafit 3 të këtij neni do të trajtohet sipas prioritetit të përcaktuar në nenin 40.1.7 të Shtojcës së Ligjit të AKP-së.
 - c. Nëse Ndërmarrja Shoqërore përkatëse është në procedurën e likuidimit dhe kanë mbetur fonde të mjaftueshme për pagesën e kërkesave kreditore të cilat përfundimisht vendosen si të vlefshme pas procesit të ankesave në Dhomën e

Posaçme të Gjykatës Supreme, atëherë niveli i detyrimit të qiradhënësit ndaj qiramarrësit do të trajtohet deri në nivelin e disponueshmërisë së fondeve të likuidimit për atë NSH për të cilën AKP nuk i ka transferuar ende Qeverisë "fondet e mbetura" të likuidimit për NSH-në përkatëse.

4. Përgjashtimisht nga paragrafi 2 i këtij neni, kur NSH-ja apo aset i specifik largohet nga kompetenca e AKP-së me vendim të Gjykatës kompetente apo në një formë apo formën tjetër NSH-ja apo aset i NSH-së largohet nga administrimi i AKP-së sipas vendimeve të organeve qendrore të Kosovës (Kuvendi apo Qeveria), qiradhënësi nuk do të merr asnjë detyrim financiar apo ndonjë detyrime tjetër ndaj qiramarrësit.

Neni 11 **Qiradhëniet direkte**

1. Qiradhëniet direkte zbatohen në rastet si në vijim:
 - a. Nëse pas shpalljes publike një herë për asetin e tenderuar nuk ka pasur ofertues, qiradhënja direkte zbatohet pas pranimit të kërkesës për qiramarrje nga ndonjë palë e interesuar;
 - b. Për asetet të cilat bien nën domenin e nenit 4 paragrafi 2 dhe 3 të kësaj rregulloreje dhe udhëzuesin për përcaktimin e kriterëve, që do të jetë shtojcë e kësaj rregulloreje (shtojca 2).
 - c. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga institucionet publike të Republikës së Kosovës;
 - d. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga organizata jofitimprurëse nga lëmia e kulturës, edukimit, sportit dhe shëndetësisë;
 - e. Kur paraqitet kërkesa për qiramarrje nga shfrytëzuesi i paligjshëm i pronës e cila është e rregulluar me Udhëzimin për Lirimin e Aseteve të NSH-ve dhe Shfrytëzuesve të Paligjshëm
 - f. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga palët e interesuara, me arsyeshmëri konkrete të ndikimit në mirëqenie dhe zhvillim ekonomik e social, arsyeshmëri kjo e mbështetur formalisht nga institucionet përkatëse të vendit.
 - g. Në rastet kur mund të provohet mjaftueshëm se përmes tenderimit nuk mund të arrihet vlera paraprake reale e cmimit të qirasë ndërsa, ka kërkesë nga palët e interesuara për të marrë me qira pronën përkatëse për të njëjtën vlerë me arsyeshmëri konkrete të ndikimit në ruajtjen, administrimin dhe rritjen e vlerës së pronës.
 - h. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga mediat në Republikën e Kosovës.

2. Themelimi i komisioneve përkatëse dhe vlerësimi i çmimit të qirasë të qiradhëniet direkte do të bëhet në përputhje me Kriteret dhe Metodologjinë e Vlerësimit të Vlerës së Qirasë të Qiradhëniet Direkte, e bashkëngjitur kësaj rregulloreje si shtojca I.

Neni 12
Hyrja në fuqi

Rregullorja hyn në fuqi në ditën e miratimit nga Bordit i Drejtorëve të AKP-së dhe rregullorja paraprahe për qiradhënie pushon së vepruari.

Prishtinë, 30 janar 2019

Skender Komoni


Zëvendës Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit