



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

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

Në mbështetje të nenit 15.2.1 dhe nenit 15.2.12 të Ligjit të AKP-së, nenit 18 paragrafi 1.4 të Shtojcës së Ligjit të AKP-së,

Miraton:

**RREGULLORE NR. 04/2024 PËR SHITJEN DIREKTE  
TË ASETEVE TË CAKTUARA TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE**

30 shtator 2024

## TABELA E PËRMBAJTJES

KAPITULLI I .....	3
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME .....	3
Neni 1. Qëllimi.....	3
Neni 2. Fushëveprimi.....	3
Neni 3. Përkufizimet .....	3
Neni 4. Kategoritë e aseteve specifike.....	4
KAPITULLI II.....	5
BAZA E VLERËS TË ASETETEVE .....	5
Neni 5. Baza për arritjen e vlerës.....	5
Neni 6. Angazhimi i ekspertëve.....	5
KAPITULLI III.....	7
ADMINISTRIMI I RASTIT .....	7
Neni 7. Rrjedha e procedurës.....	7
Neni 8. Klasifikimi i aseteve për qëllim të arritjes së të vlerës.....	10
Neni 9. Administrimi i procesit për arritjen e vlerës .....	10
Neni 10. Raportimi në Bordin e Drejtorëve.....	11
Neni 11. Aktet.....	11
Neni 12. Afatet.....	12
Neni 13. Komunikimi me palë.....	13
Neni 14. Refuzimi i shitjes direkte .....	13
Neni 15. Rishikimet dhe korrigjimet eventuale të kërkesës .....	14
Neni 16. Kontestet eventuale .....	14
Neni 17. Përmbyllja e kontratës.....	14
KAPITULLI IV .....	15
DISPOZITAT KALIMTARE.....	15
Neni 18. Interpretimi.....	15
KAPITULLI V.....	15
DISPOZITA PËRFUNDIMTARE .....	15
Neni 19. Efektet juridike.....	15
Neni 20. Vakumi juridik .....	15
Neni 21. Amandamentimi.....	16
Neni 22. Hyrja në Fuqi.....	16

## KAPITULLI I

### DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

#### Neni 1. Qëllimi

1. Rregullorja ka për qëllim të parashihen dhe kodifikohen dispozitat e nevojshme për identifikimin dhe shqyrtimin e aseteve me karakter specifik në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore, inicimin e procedurës lidhur me aplikimin e shitjes direkte si zgjidhje juridike alternative në pajtim me nenin 15, lidhur me nenin 18, paragrafi 1.4 të Shtojcës së Ligjit për Agjencinë Kosovare të Privatizimit që parasheh negociatat direkte për shitjen e aseteve sipas rregullores së miratuar nga Bordi i Drejtorëve.

2. Rregullorja kodifikon dispozitat e nevojshme për të siguruar që çdo personi (subjekt fizik dhe juridik) i cili parashtron kërkesë në procesin e shitjes direkte ndaj aseteve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore sipas përkufizimit në nenin 3.1 dhe 4, t'i njihet e drejta adekuate për një proces të drejtë, transparent dhe me kritere të përcaktuara që ngërthen mes tjerash dëgjimin dhe përcaktimin e vlefshmërisë së pretendimit të tij.

#### Neni 2. Fushëveprimi

Dispozitat e kësaj Rregulloreje do të zbatohen nga Agjencia Kosovare e Privatizimit dhe palët e interesuara (subjekt fizik dhe juridik) të cilat përfshihen në procesin e privatizimit të aseteve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore, përmes metodës së shitjes direkte.

#### Neni 3. Përkufizimet

1. **Asetet specifike** - aset me karakter specifik përkufizohen ato asete ose pjesë të aseteve të cilat sipas gjendjes faktike, bazës ligjore të pretendimit, vetive ose karakteristikave tjera, përbëjnë çështje me natyrë specifike ose komplekse, me ç'rast si pasojë e rrethanave të tilla të drejtat pronësore mbi këto asete nuk mund të barten tek palët e treta në mënyrë ekskluzive përmes rregullave të tenderimit publik ose parashihet se tenderimi publik krijon efekte negative në procesin e transformimit pronësor të një asemi konkret.

2. **Shitje direkte** - nënkupton arritjen e marrëveshjes dhe ndërmarrjen e veprimeve të caktuara, të parapara me këtë Rregullore dhe aktet tjera të legjislationit në fuqi, nga të dyja palët (Parashtruesi dhe Agjencia) të cilat nisur nga interesi dhe statusi i tyre reciprok, paraqiten si titullar të të drejtave dhe detyrimeve të caktuara në një çështje konkrete me karakter juridiko-pasuror e paraparë si e tillë me paragrafin 3.1, të kësaj Rregullore, me ç'rast zgjidhja e pretendimeve reciproke me anë të shitjes direkte konsiderohet zgjidhja adekuate ligjore për ruajtjen dhe rritjen eventuale të vlerës së një pasurie shoqërore e cila evidentohet në emër të ndërmarrjes shoqërore.

3. **Vlera e drejtë** - nënkupton vlerën e cila do të pranohet nga shitja e asetit në një transaksion të rregullt në mes të pjesëmarrësve në treg të identifikuar (paracaktuar) dhe të vullnetshëm, plotësisht të njohur me faktet relevante të asetit, të gatshëm të marrin vendimet e tyre sipas objektivave të tyre (pika 4.1.1 të Standardeve Evropiane të Vlerësimit SEV 2020).
4. **Kategori vlere** - nënkupton një kategori të caktuar që përfshin prona të paluajtshme që shfrytëzohen në mënyrë të ngjashme, të klasifikuara dhe grupuara bashkë për qëllime të vlerësimit. Kategoria e vlerës është nën - ndarje e kategorisë së pronës;
5. **Nivel vlere** - nënkupton vlerën e një metri katror (1 m<sup>2</sup>) të një prone standarde në një zonë vlere të caktuar;
6. **Zonë vlere** - nënkupton një zonë të caktuar gjeografike ku prona të paluajtshme të krahasueshme, të së njëjtës kategori vlere, kanë vlera tregu të përafërta.
7. Për qëllimet, fushëveprimin dhe nevojat e zbatimit efektiv të kësaj Rregullorje, termat dhe/ose shprehjet e përkufizuara sipas legjislacionit për tatim në pronën e paluajtshme, përdoren në kuptimin e tyre autentik, përfshirë por pa u kufizuar në ato si në vijim: kategori prone; kategori vlere; pronë bujqësore; pronë industriale; pronë komerciale; pronë pyjore; pronë rezidenciale etj;

#### **Neni 4. Kategoritë e aseteve specifike**

##### 1. Asete me karakter specifik definohen sikurse në vijim:

- 1.1. Ngastrat kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale pronë e NSh-së, në të cilat ekzistojnë ndërtime të lejuara nga një organ kompetent i NSh-së, brenda kompetencave ligjore ose organet shtetërore të nivelit qendror dhe lokal si objekte me dedikim të banimit familjar ose afarist, me ç'rast zhvendosja e objekteve konsiderohet e pamundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij, kurse tenderimi publik i asetit ose i pjesës përkatëse të tij konsiderohet i pamundur;
- 1.2. Ngastrat kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale pronë e NSh-së, në të cilat ekzistojnë ndërtime të ngritura pa lejen ose miratimin paraprak të NSh-së ose Agjencisë, me ç'rast rikthimi i gjendjes paraprake konsiderohet i pamundur ose sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit ose zhvlerësimin e tij, kurse tenderimi publik i asetit ose i pjesës përkatëse të tij konsiderohet i pamundur. Ndërtimet e realizuara, të cilat nuk janë të dukshme në aero incizimet e vitit 2018, kur në territorin e Republikës së Kosovës është zbatuar incizimi i fundit aerofotogrametrik, nuk do të përfshihen në proces të shitjes direkte;
- 1.3. Ngastra kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila sipas gjendjes faktike në terren, është si pjesë integrale e kompleksit të pronësisë private ose nuk ka dalje në rrugë, me ç'rast tenderimi publik konsiderohet i pamundur apo sjellë dëme potenciale ekonomike për vlerën reale të asetit dhe zhvlerësimin e tij;

1.4. Kur procedura për shitje direkte është iniciuar nga ndonjë subjekt fizik ose juridik lidhur me ndonjë NSh, pasuri, ose ndonjë pjese të pasurisë së saj, e cila gjendet jashtë territorit të Republikës së Kosovës kurse ndërmarrja, pasuritë ose njësitë e saja të cilat evidentohen në emrin e saj: i) nuk mund t'i nënshtrohen procesit të transformimit shoqëror; ii) procedura e transformimit (privatizimi ose likuidimi) has në pengesa objektive të paevitueshme ose; iii) nuk prodhojnë të hyra për t'i krijuar fondet likuide të ndërmarrjes;

1.5. Kur mbi një aset ekziston bashkëpronësia në mes të ndërmarrjes shoqërore dhe parashtruesit (subjekt fizik ose juridik) me ç'rast secilit prej bashkëpronarëve iu takon e drejta e parablerjes sipas ligjit;

1.6. Kur shitja e ndonjë aseti të ndërmarrjes shoqërore ka dështuar për mungesë ofertash për një numër të tenderimeve sikurse parashihet në dispozitat e Procedurave të shitjes me tender publik.

2. Raste tjera eventuale, të cilat nuk janë precizuar në ndonjërin nga kategoritë e parapara si në paragrafët paraprak të këtij neni, kurse për nga karakteristikat dhe vetitë e tyre, cilësohen si asete ose raste me karakter specifik dhe kërkojnë zgjidhje përmes procedurës së shitjes direkte. Rastet e tilla arsyetohen me shkrim dhe pas konstatimit nga Divizioni për shitje direkte dhe verifikimit nga Zëvendës Drejtori Ekzekutiv i Operativës, shqyrtimit dhe nënshkrimit nga Drejtori Ekzekutiv, i rekomandohen Bordit të Drejtorëve për vendimmarrje.

## KAPITULLI II

### BAZA E VLERËS TË ASETETEVE

#### Neni 5. Baza për arritjen e vlerës

1 Vlera e asetit dhe/ose pjesës së tij, bazohet në treguesit e vlerave referente në harmoni me klasifikimet e parapara në hartat digjitale të zonave të vlerësimit, të publikuara në faqen zyrtare të Ministrisë së Financave/Departamenti i tatimit në pronë- apo ndonjë institucioni tjetër përkatës, të cilat shprehin vlerë zyrtare për pronat kurse përcaktohen përmes një vlerësimi zyrtar në gjithë territorin e Kosovës për qëllim të tatimit në pronë.

2 Vlera e asetit dhe/ose pjesës së tij, mund të përcaktohet sipas ekspertizës së ekspertëve të jashtëm të licencuar për vlerësimin e palujtshmërive, vetëm atëherë kur ka mungesë të çmimeve të përcaktuara në hartat digjitale të zonave të vlerësimit (Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave), në faqen zyrtare të Ministrisë së Financave/Departamenti i tatimit në pronë.

#### Neni 6. Angazhimi i ekspertëve

1. Agjencia mund të kërkojë ekspertizë për çështje kadastrale, të ndërtimtarisë, të bujqësisë, financiare, vlerësimin e pasurive të palujtshme dhe ekspertiza në fusha tjera eventuale nga ekspert të jashtëm të licencuar, kur konsiderohet e nevojshme me qëllim të vlerësimit të drejtë të

çështjes.

2. Ekspertiza gjeodezike si pjese përbërëse e kërkesës për blerje direkte hartohet nga gjeodeti i licencuar apo kompania e licencuar gjeodezike për pune kadastrale e cila angazhohet dhe paguhet nga parashtruesi i kërkesës.

3 Angazhimi i Vlerësuesve të licencuar të paluajtshmerive (në cilëndo instancë), në emër dhe për AKP-në, bëhet nga Drejtori Ekzekutiv, bazuar në listën e miratuar nga Bordi i Agjencisë me numrat rendor të publikuar nga Këshilli Mbikëqyrës, në bazë të një procesi objektiv, transparent dhe meritore, të detajuar në paragrafin 8 të këtij neni përmes një Letër Angazhimi i formulari i bashkangjitur si Shtojcë.

- Aplikimi i vlerës së drejtë si bazë e vlerësimit në pajtim me definicionin e detajuar në këtë rregullore dhe Standardet Evropiane të Vlerësimit (SEV 2020);
- Përgjegjësinë dhe sigurimin e saktësisë dhe objektivitetin e informave të paraqitura në Ekspertizë dhe argumentimin e tyre në pajtim me Standardet Evropiane të Vlerësimit (SEV 2020);
- Përdorimin e të dhënave të tregut jo më të vjetra se tri vite. Përgjashtimisht në rastet kur nuk mund të sigurohen të dhënat e tri viteve të fundit nga disa burime, mund të përdoren të dhënat e viteve më të vjetra, por të përshtatura me faktorin e tregut në kohën aktuale të miratimit të shitjes dhe të argumentuara në raport.

4 Procesi i vlerësimit të pasurive mund të realizohet deri në tri instanca.

4.1 Në instancën e parë, Ekspertiza hartohet nga vlerësues i licencuar i pronave të paluajtshme të përzgjedhur, i angazhuar (sipas nenit 5.8) nga AKP-ja dhe i paguar nga AKP-ja.

4.2 Secila nga palët e pakënaqura (Agjencia ose parashtruesi) me vlerësimin e instancës së parë kanë të drejtë të kërkojnë vlerësim të dytë. Kërkesat nga Agjencia për ekspertizën e dytë i miraton Bordi i Drejtorëve, ndërsa parashtruesi e ka të drejtën e vlerësimit të dytë, me ç'rast parashtruesi e bën kërkesën në AKP dhe Agjencia inicion vlerësimin e dytë.

4.3 Në instancën e dytë, Ekspertiza hartohet nga dy ekspertë të licencuar, ku njëri nga vlerësuesit mund të propozohet nga parashtruesi i kërkesës.

4.4 Secila palë ka të drejtë të kërkojë në instancën e tretë të Ekspertizës e cila hartohet nga tre vlerësues të licencuar. Ekspertiza në këto raste përbën përjashtim dhe aplikohet me aprovimin paraprak të Bordit të Drejtorëve dhe vetëm në rastet kur shfaqen dallime mbi 20% (më shumë ose më pak) në vlerë të asetit në mes të ekspertizës së parë dhe ekspertizës së dytë ose kur çmimi i propozuar i shkallës së dytë të ekspertizës është nën mesataren e çmimeve të shitjeve direkte paraprake dhe vlerësimeve të Ministrisë së Financave të dhenat e fundit për zonën e njëjtë kadastrale. Përzgjedhja e dy vlerësuesve bëhet nga AKP-ja sipas nenit 5.8 dhe një vlerësues përzgjidhet nga pala paguhet nga propozuesi Ekspertiza e tretë është përfundimtare në procesin e vlerësimit.

- 4.5. Në rastet kur Bordi i Drejtorëve dhe Menaxhmenti vlerësojnë se vlerësuesit kanë dallime të theksuara në procesin e vlerësimit, atëherë Agjencia do ti raportoj rastet duke parashtruar kërkesa/ankesa në Këshillin Mbikëqyrës dhe/ose organin licencues respektivisht.
5. Secila nga palët (Agjencia ose parashtruesi) ka të drejtë që të kërkoj plotësimin e ekspertizës në të gjitha instancat, nëse konsiderohet se të dhënat janë të mangëta ose nuk përputhen apo shprehet dyshimi eventual lidhur me përshkrimin, saktësinë, vlerën ose për konstatime tjera në ndonjërin nga to.
6. Divizioni për shitje direkte merre masat e nevojshme për të siguruar që raporti i vlerësimit është hartuar në përputhje me Standardet ndërkombëtare të vlerësimit.
7. Shpenzimet për angazhimin e ekspertëve për përpilimin e ekspertizës të shkallës së parë i bartë NSh-s në likuidim. Shpenzimet me rastin e angazhimit të ekspertizës në instancën e dytë dhe të tretë i bartë propozuesi i saj. Shpenzimet e ekspertizës të cilësdo instancë i paguhen drejtpërdrejt ekspertit para se të jetë përfunduar ekspertiza.
8. Angazhimi i ekspertëve të jashtëm të vlerësimit bëhet nga lista e ekspertëve të licencuar të publikuar nga Këshilli Mbikëqyrës për kategorinë “A” të vlerësuesve.
- 8.1 Agjencia e shkarkon listën e publikuar nga Këshilli Mbikëqyrës, përfshirë përditësimin e kësaj liste në baza të rregullta (periodike) sipas rregullit/praktikës së përditësimit nga autoriteti licencues;
- 8.2 Nga lista e vlerësuesve të cilët shprehin gatishmëri të bashkëpunimit, Agjencia e përpilon një listë të vlerësuesve dhe cakton vlerësuesin në mesin e tyre sipas renditjes alfabetike dhe radhës së angazhimit. Të njëjtat parime zbatohen edhe në angazhimin e ekspertizave tjera. Përfundimisht nga rregulli në këtë paragraf, procesi i vlerësimit mund t'i besohet një vlerësuesi të vetëm në rastet kur objekt i vlerësimit janë pjesë të njëjtit aset ndaj të cilave ka më shumë se një kërkesë dhe/ose asetet në fqinjësi. Çdo përditësim i listës me emra të rinj të vlerësuesve shtohet në fund të listës ekzistuese.

## KAPITULLI III

### ADMINISTRIMI I RASTIT

#### Neni 7. Rrjedha e procedurës

1. Inicimin e procedurës për shqyrtimin e një rasti, kërkesë ose aseti i cili i referohet ndonjërit nga paragrafët e nenit 4 të kësaj Rregullore, kanë të drejtë ta propozojnë:
- 1.1. Çdo subjekt fizik dhe juridik, i cili ka interes juridik për inicimin e procedurës, qoftë ai/ajo kryefamiljar, pronar shtëpie apo objekti, biznes ose pronar biznesi, organizatë jo qeveritare, komunitet i organizuar qytetar apo ngjashëm, rezident ose jo rezident, i cili ka

interes për iniciimin e procedurës për shitje direkte me Agjencinë.

1.2. Iniciimi i procedurës bëhet edhe sipas detyrës zyrtare të Agjencisë.

2. Shqyrtimi i kërkesave për shitje direkte bazohet në rendin kronologjik sipas datës së ushtrimit të kërkesës. Data e ushtrimit të kërkesës konsiderohet data e regjistrimit në protokoll në divizionet e zyrave rajonale apo në zyrat qendrore të Agjencisë.

2.1 Përjashtimisht nga rregulli në këtë paragraf dhe me miratim nga Bordi i Drejtorëve, kërkesat për shitje direkte të cilat i përkasin një zonë të banimit do të shqyrtohen përnjëherë (pa zbatuar rendin kronologjik), të vlerësuara individualisht në baza meritore.

3. Përjashtimi nga rendi kronologjik do të zbatohet edhe në shqyrtim kërkesave të cilat janë të kompletuara (për të evituar vonesat e panevojshme dhe grumbullimin e lëndëve), kërkesat e propozuara me prioritet nga ana e Drejtorit Menaxhues me arsyetim dhe ato kërkesa (pretendime) apo asete të atyre ndërmarrjeve të cilat për shkak të ndonjë aseti me natyrë specifike nuk mund t'i nënshtrohen procesit të likuidimit në kohë efektive si dhe kërkesat të cilat njëkohësisht evidentohen si konteste pranë Dhomës së Posaçme e për të cilat pezullohet procedura për qëllime të zgjidhjes miqësore në mes të palëve kontestuese.

4. Divizioni i shitjes direkte konstaton në mënyrë preliminare:

4.1 Nëse aseti lëndor objekt i kërkesës ka elemente të asetit me karakter specifik;

4.2 Nëse kërkesa ose aseti lëndor nuk ka elemente të asetit me karakter specifik, kërkesat së bashku me provat përcjellëse dhe rekomandimet i dërgohen Bordit për miratim. Pas miratimit të listës me kërkesat e refuzuara të cilat nuk kanë elemente të asetit me karakter specifik, Divizioni i Shitjes Direkte e njofton parashtruesin me shkrim lidhur me refuzimin e kërkesës.

5. Pas shqyrtimit preliminar, nëse aseti lëndor objekt i kërkesës ka elemente të asetit me karakter specifik sipas nenit 4 të kësaj Rregullore, kërkesa së bashku me provat përcjellëse i përcjellët Autoritetit Likuidimit të NSh-së përkatëse, Kryesuesi i së cilës brenda 10 (dhjetë) ditë kalendarike obligohet të përgjigjet me shkrim/postë elektronike duke dhënë pëlqim se aseti kualifikohet si aset me karakter specifik dhe ka bazë për iniciimin e procedurës së shitjes direkte siç parashihet me nenin 18.1.4, lidhur me nenin 27 të Shtojcës së Ligjit për Agjencinë Kosovare të Privatizimit. Për raste specifike, Kryesuesi i AL, mund të shtyje edhe për 5 ditë tjera kalendarike, në raste se duhet kohë për të dhënë përgjigje për shkak rrethanave dhe kohës. Në rast të mosdhënies së pëlqimit, atëherë Autoriteti i Likuidimit duhet të jap rekomandime konkrete për trajtimin e asetit specifik.

6. Kur konstatohet se aseti lëndor kualifikohet si aset me karakter specifik në pajtim me nën paragrafin 4.4.1 të këtij neni dhe për të njëjtin ka bazë ligjore për iniciimin e procedurës fillohet me përgatitjen e Raportit Rekomandues i cili hartohet nga Divizioni për shitje direkte (Udhëheqësi, dy (2) zyrtarëve të divizionit) dhe pas verifikimit nga Zëvendës Drejtori Ekzekutiv-Operativë, dhe i nënshkruar nga Drejtori Ekzekutiv. Në rast të veçimit të mendimit nga ana e



menaxhmentit ipen komentet në raport dhe i njëjti i nënshkruar me mendimet e ndara i përcillet për vendimmarrje Bordit të Drejtorëve të Agjencisë.

7. Me miratimin e Raportit Rekomandues nga Bordi i Drejtorëve të Agjencisë

7.1 Miratohet iniciimi i kërkesës për shitje direkte të asetit të caktuar;

7.2. Pala informohet me shkrim lidhur me vendimin e Bordit të Drejtorëve për aprovimin e kërkesës dhe lejimin e iniciimit të procedurës së shitjes direkte;

7.3 Ndërmerren të gjitha veprimet lidhur vlerën e asetit në momentin e aprovimit nga Bordi dhe njoftohet pala me vlerën dhe inicohet procedura e parcelimit sipas nenit 6.2 të kësaj Rregulloreje.

7.4 Raporti përfundimtar përgatitet vetëm atëherë kur përfundohen procedurat e nenit 7.3 dhe pala deklarohet lidhur me vlerën.

8. Shkresat e lëndës përmbajnë formularin e kërkesës të plotësuar, certifikatën pronësore, kopjen e planit të azhuruar në gjashtëmujorin e fundit, ortofoton dhe foton nga vendi i ngjarjes të azhuruara, identitetin e palës së interesuar, ekspertizën gjeodezike dhe dokumente tjera relevante lidhur me pretendimet.

9. Agjencia ka të drejtë që në çdo kohë gjatë rrjedhës së procedurës të kërkojë nga palët prova, shkresa, shpjegime ose dëshmi me karakter relevant, si dhe t'i hulumtoj të dhënat dhe provat relevante në dispozicion të arkivit të NSh-së.

10. Divizioni për shitje direkte i verifikon të dhënat e asetit lëndor, e krahason gjendjen faktike me gjendjen formale sipas shënimeve të evidencës kadastrale, analizon ekspertizat e ekspertëve të gjeodezisë (të dhënat tekstuale dhe grafike) dhe analiza tjera eventuale, shpreh konstatimet e tij profesionale nga kuadri i kompetencave të tij. Autorizimet për parcelim nënshkruhen nga Drejtori Menaxhues

11. Agjencia e ruan të drejtën e saj që gjatë gjithë kohës, ngastrën e cila është objekti i kërkesës ta parcelojë pa marrë parasysh se cila është sipërfaqja e kërkuar nga parashtruesi i kërkesës..

12. Në çdo fazë të procedurës kur kjo konsiderohet e nevojshme, Divizioni i shitjes direkte ka të drejtë të mbajë seancë dëgjimore me palën ose të autorizuarin e tij/saj me ç'rast elementet qenësore të seancës evidentohen në procesverbal i cili nënshkruhet nga drejtuesi i seancës, zyrtari për shqyrtim dhe pala ose i autorizuari i sajë. Drejtuesi i seancës kujdeset me kohë për prezencën e palës ose të autorizuarit eventual të tij/saj, prezencën eventuale të ekspertëve të nevojshëm nga fushat përkatëse dhe eventualisht prezencën e nevojshme të ndonjë anëtari tjetër nga stafi i Agjencisë.

13. Pas miratimit të Raportit Përfundimtar fillon procedura e pagesave dhe përmbylljes së kontratës finale me palë.

## Neni 8. Klasifikimi i aseteve për qëllim të arritjes së të vlerës

8.1 Shfrytëzimi aktual shërben si bazë për klasifikimin e aseteve dhe/ose pjesëve të aseteve të caktuara të tyre për qëllim të arritjes deri tek vlera sipas dispozitave të kësaj Rregulloreje zbatohet në harmoni me parimet e klasifikimit të pronës së paluajtshme në pronë bujqësore, pyjore, rezidenciale, komerciale dhe industriale, sikurse aplikohet nga ana e Ministrisë së Financave/Departamenti i tatimit në pronë, , për qëllime të aplikimit të tatimit në pronë të paluajtshme. Në mungesë të ndonjë prej klasifikimeve të mësipërme të nenit 3.4, zbatohet klasifikimi më i përparë sipas shfrytëzimit aktual i cili përcaktohet sipas propozimit të Divizionit në vendimin e Bordit për raport rekomandues.

8.2 Në rastet kur nuk ekziston shfrytëzimi aktual pasi që parcela mund të jetë vakante, atëherë përdoret shfrytëzimi i cili është fizikisht i mundshëm, i lejuar me ligj dhe financiarisht i parashikueshëm (mundshëm).

## Neni 9. Administrimi i procesit për arritjen e vlerës

Për të arritur deri te vlera e aseteve të caktuara të këtyre ndërmarrjeve, me ç'rast për zbatimin e kësaj Rregulloreje, mes tjerash ndërmerr veprimet si në vijim:

Hapat për zgjedhjen e kategorisë së vlerës:

- Qasja përmes internetit në ueb-faqen “Tatimi në pronë e Zyra”, Ministria e Financave, Departamenti i tatimit në pronë përmes shtegut <https://tatimineprone-rks.org/emaps/valuezone/sq>
- Zgjedhja e kategorisë së pronës siç është përcaktuar në Raportin Rekomandues;
- Zgjedhja e vitit të fundit të publikuar të vlerësimit nga Ministria e Financave/Departamenti i tatimit në pronë, njoftimi i palës me vlerën dhe pranimi i deklaratës së palës për vlerën para prezantimit të raportit përfundimtar pranë Bordit të Drejtorëve;
- Zgjedhja objekt apo parcelë siç është përcaktuar në Raportin Rekomandues;
- Zgjedhja e kategorisë së vlerës siç është përcaktuar në Raportin Rekomandues;
- Identifikimi i zonës në të cilën gjendet prona;
- Me print-screen ruhet fotografia ku është e përcaktuar vlera për m<sup>2</sup>;
- Pas marrjes së vlerës shumëzohet vlera për m<sup>2</sup> me sipërfaqen e aprovuar dhe kalkullohet vlera;
- Vlerës së kalkuluar prej platformës se tatimit në pronë, i bëhet zbritja prej 20% pasi që llogaritja e vlerës në rastin e tatimit në pronë i referohet vlerës së tregut, ndërsa shitjet direkte i referohet vlerës se drejt, dhe asetet nuk janë të ekspozuara ndaj marketingut, konkurrencës dhe pala është i njohur.
- Treguesit e vlerës për secilin aset konkret, prezantohen në Raportin Përfundimtar, i cili hartohet nga Divizioni për Shitjet Direkte gjithnjë në formë standarde, struktura dhe përmbajtja parashihet me dispozitat si në vijim.
- Veprime tjera në varësi të nevojave dhe natyrës së çështjes;

### Neni 10. Raportimi në Bordin e Drejtorëve

1. Raporti përfundimtar, i kompletuar sipas kërkesave standarde të nenit 11 i prezantohet Bordit të Drejtorëve për shqyrtim dhe vendosje meritore, përmes Zëvendës Drejtorit përkatës dhe Drejtorit Ekzekutiv.
2. Bordi i Drejtorëve ka të drejtë ta aprovoj Raportin Përfundimtar, të kërkoj të dhëna dhe shpjegime plotësuese dhe/ose të njëjtin ta refuzoj.

### Neni 11. Aktet

1. Procedura për shitjen direkte realizohet përmes akteve dhe veprimeve si në vijim:
  - 1.1) Raporti Rekomandues;
  - 1.2) Raporti Përfundimtar
2. Raporti Rekomandues përmban, por nuk kufizohet me të dhënat si në vijim:
  - konstatimin nga Divizioni i shitjes direkte që aseti lëndor kualifikohet si aset me karakter specifik duke cekur dispozitën përkatëse në pajtim me nenit 4 të rregullores
  - ekspertizën gjeodezike të hartuar nga gjeodeti i licencuar;
  - raportin e vizitës në terren, jo më të vjetër se tre muaj;
  - përshkrimin e detajuar dhe të dhënat për NSh-në (me të gjitha asetet përbërëse) dhe për asetin lëndor;
  - të dhënat për palën dhe përmbajtjen e kërkesës (pretendimit);
  - certifikatën e pronës dhe kopjen e planit të azhurnuar - (nëse ka);
  - faktet qenësore lidhur me gjendjen faktike të asetit, përfshirë hartën tematike me informacionin e plotë për pronat që kufizohen me asetin lëndor;
  - konstatimi mbi shfrytëzimin aktual;
  - mundësitë dhe efektet e rikthimit të gjendjes paraprake;
  - efektet e parashikuara të shitjes direkte dhe/ose tenderimit publik;
  - interesi ekonomik i ndërmarrjes;
  - informacioni mbi borxhet eventuale dhe paditë gjyqësore; dhe
  - zgjidhja e propozuar dhe rekomandimi.
3. Raporti Përfundimtar i përmban të dhënat e klasifikuara përmes kapitujve si në vijim:
  - a. Të dhëna të përgjithshme për asetin;
  - b. Treguesit e jashtëm të publikuar;
  - c. Kategoritë e vlerës;
  - d. Vlerat e asetit lëndor sipas vitit të fundit të publikuar;
  - e. Vlerën sipas treguesve,
  - f. Rekomandimin për Bordin e Drejtorëve;

a) Të dhënat e përgjithshme përmbajnë:

  1. parashtruesin e kërkesës;

2. ndërmarrjen shoqërore, në emrin e së cilës evidentohet aseti lëndor;
3. të dhënat për asetit lëndor
4. vendimin e Bordit të Drejtorëve për aprovimin e inicimit të shitjes direkte;
5. gjendjen faktike të asetit dhe/ose ngastrën e re të krijuar, çertifikatën mbi të drejtat e pronës të paluajtshme dhe kopjen e planit për të njëjtën;

b) Treguesit e jashtëm për vlerën, apriori bazohen në (a) Zonat e Vlerës dhe (b) Nivelet e Vlerës, të publikuara në faqen zyrtare të Ministrisë së Financave/Departamenti i tatimit në pronë dhe përmbajnë:

1. Zyra Rajonale nën fushëveprimin e së cilës gjendet ndërmarrja shoqërore;
2. Komuna dhe Zona kadastrale në të cilën gjendet aseti lëndor;
3. Kategoria e pronës, e cila përfshinë kategoritë si në vijim:
  - Bujqësore;
  - Industriale;
  - Komerciale;
  - Pyjore;
  - Rezidenciale

c) Kategoritë e vlerës, i referohen klasifikimit të asetit lëndor siç janë paraqitur në shtojcën 1

e) Vlera e llogaritur nënkupton vlerën e asetit lëndor të llogaritur në bazë të treguesve dhe përbën një nga elementet qenësore të raportit eventual kontraktues. Në Raportin Përfundimtar përfshihet informimi, dhe deklarata e palës lidhur me refuzimin apo aprovimin e vlerës së llogaritur për asetit lëndor.

## **Neni 12. Afatet**

1. Nga dita e regjistrimit të kërkesës, Agjencia ka për detyrë që brenda një afati optimal kohorë ta fillojë procedurën e shqyrtimit e cila do të përcaktohet në varësi të veprimeve, numrit të palëve dhe aspekteve dhe rrethanave tjera në Divizion.

2. Parashtruesi i kërkesës do të informohet lidhur me Vendimin e Bordit të Drejtorëve, për inicimin e procedurës për shitje direkte në afatin kohor prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e nxjerrjes së Vendimit.

3. Procedura për përmbylljen e kontratës me parashtruesin (nga cilësia e tij si palë kontraktuese) do të përmbyllet në afatin kohor prej 30 ditësh, nga dita e përbushjes së detyrimeve kontraktuese (pagesës).

4. Nga dita e njoftimit të palës për miratimin përfundimtar të shitjes nga Bordi i Drejtorëve, detyrimi i palës për pagesën e çmimit kontraktues është 60 (gjashtëdhjetë) ditë, me përjashtim të rasteve për të cilat pagesat kontraktohen në faza periodike.

5. Nuk llogaritet si kalim i afatit, kalimi i kohës së nevojshme për dorëzimin e dokumenteve shtesë, provave, ekspertizave ose ndërmarrjen e ndonjë veprimi të nevojshëm nga ana e

parashtruesit të kërkesës. Nëse ndërmarrja e ndonjë veprimi kërkon kohë të konsiderueshme, procedura mund të zgjatet apo të ndërpritet me konkluzion dhe e njëjta fillon të rrjedhë me iniciativën e palës ose të organit.

7. Në çdo rast kur kjo është e nevojshme, Agjencia do ta informoj parashtruesin e kërkesës lidhur me rrjedhën e procedurës, dorëzimin e dokumenteve shtesë, plotësimin dhe korrigjimin e shkresave të lëndës dhe çështje tjera eventuale.

7. Kërkesa eventuale e palës e parashtruar për përmbushjen e detyrimit për pagesën me afate të zgjatura kohore të cilat zbatohen më këste mujore/ose afate të caktuara periodike, shqyrtohet dhe vendoset nga Drejtori Ekzekutiv, bazuar në rekomandimin paraprak të Divizionit për Shitjet Direkte. Drejtori Ekzekutiv- mund të lejoj që procedura e pagesës në terësi për asetin e përfshirë në proces të shitjes direkte të realizohet në afate periodike dhe atë më së largu deri në 12 muaj.

### **Neni 13. Komunikimi me palë**

1. Palët njoftohen lidhur me vendimin e Bordit të Drejtorëve, për rrjedhën e procedurës ose për veprime apo shkresat tjera relevante, në ndonjërin nga mënyrat si në vijim:

- a) dorëzimi personal;
- b) dërgimi përmes postës;
- c) dërgimi përmes postës elektronike;
- d) kontaktimit përmes telefonit;
- e) përmes publikimit në dy gazetatat më të lexueshme në atë zonë apo vendbanim, në rastet kur palët nuk janë të njohura apo janë në numër tepër të madh kurse çdo formë tjetër e njoftimit konsiderohet e papërshtatshme.

2. Nëse palët e interesuara përfaqësohen nga përfaqësuesi i tyre ligjorë apo i autorizuar, shkresat eventuale do t'i dërgohen përfaqësuesit ligjor apo të autorizuar. Nëse palët kanë më shumë përfaqësues ligjor apo të autorizuar, kontaktohet njëri prej tyre. Nëse palët apo përfaqësuesi i tyre ligjor apo i autorizuar, gjatë rrjedhës së procedurës ndërron adresën, duhet ta njoftojnë organin pa vonesë.

3. Deklarimi i palës për aprovimin dhe/ose refuzimin eventual të vlerës të asetit, bëhet në formë të shkruar brenda afatit prej 15 dite dhe përbën një nga parimet themelore të raportit eventual kontraktues, në raste specifike ky afat mund të shtyhet edhe për 5 ditë të tjera. Në rast se pala nuk deklarohe me shkrim sipas afatit të dhënë konsiderohet se pala ka refuzuar. Prandaj gjatë gjithë rrjedhës së procedurës Divizioni për Shitje Direkte ka për obligim ta informoj palën lidhur me të drejtat dhe detyrimet e saja.

4. Në të gjitha rastet, Agjencia kujdeset për dërgimin e rregullt dhe ruajtjen e fletë kthesës ose provave tjera për të vërtetuar dorëzimin.

### **Neni 14. Refuzimi i shitjes direkte**

Kur pala që ka bërë kërkesën nuk plotëson asnjërën nga kategoritë e aseteve specifike të parapara

në nenin 4 të kësaj rregullore atëherë Bordi i Drejtorëve e refuzon shitjen e aseteve. Lënda dhe shkresat e lëndës, në versionin elektronik dhe fizik, me anë të aktit përcjellës i dorëzohen Divizionit të Zyrës respektive Rajonale, për përgatitjen e asetit për tenderim publik, ose ndërmerr veprime tjera sipas vlerësimit profesional të tij.

### **Neni 15. Rishikimet dhe korrigjimet eventuale të kërkesës**

1. Në të gjitha ato rastet kur kërkesa e parashtruesit është refuzuar dhe e njëjta përsëritet duke ju bashkëngjitur prova të reja, Agjencia ka të drejtë që të njëjtën ta rishikoj dhe në varësi të vlerësimit të provave të vendosi lidhur me kërkesën.

2. Në rast të identifikimit të ndonjë gabimi teknik, i cili potencialisht konsiderohet i korrigjueshëm, palët kanë të drejtë që në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të vendimit të kërkojnë korrigjimin e Vendimit të Bordit të Drejtorëve. Në një situatë të tillë, Divizioni njofton Sekretarinë e Bordit për nevojën e korrigjimit të vendimit në fjalë.

### **Neni 16. Kontestet eventuale**

Agjencia kujdeset sipas detyrës zyrtare nëse gjatë rrjedhës së procedurës lindin mosmarrëveshje mes parashtruesve të ndryshëm lidhur me pretendimet eventuale ndaj të njëjtit aset të NSh-së dhe varësisht nga natyra e pretendimeve, provat ose dokumentacioni pronësor Bordi i Agjencisë do të vendos lidhur me vazhdimin ose jo të procedurës së shitjes direkte.

### **Neni 17. Përmbyllja e kontratës**

1. Inicimi i procedurës së shitjes direkte me parashtruesin e kërkesës do të kushtëzohet me pagesën e borxheve eventuale, nëse për të njëjtat evidentohet si debitor i ndonjë Ndërmarrje Shoqërore apo Agjencisë.

2. Nëse me rastin e përmbylljes së raportit kontraktues me parashtruesin konstatohet se është ushtruar padi ndaj NSh-së, kontrata për shitjen e asetit me anë të shitjes direkte do t'i dorëzohet parashtruesit pasi ta ketë tërhequr padinë. Po ashtu, kur konstatohet se është ushtruar padi ndaj parashtruesit, kontrata për shitjen e asetit me anë të shitjes direkte do t'i dorëzohet parashtruesit pas tërheqjes së padisë.

3. Marrëveshja eventuale e arritur me palën do të jetë në harmoni me elementet qenësore të kontratës për shitjen e cila aplikohet në procedurën e shitjes së aseteve me likuidim.

4. Divizioni i Shitjeve Direkte i përcjell gjitha shkresat e lëndës se bashku me pagesën përfundimtare të asetit tek Departamenti Ligjor. Divizioni i Kontratave të Shitjes në kuadër të Departamentit Ligjor është përgjegjës për përpilimin e kontratave të shitjes direkte i cili do t'i zbatohet në tërësi procedurat për përmbylljen e kontratave, përfshirë përpilimin, shqyrtimin ligjor, procedurat e nënshkrimit dhe dorëzimit të kontratës te pala

## KAPITULLI IV

### DISPOZITAT KALIMTARE

#### Neni 18. Interpretimi

1. Në të gjitha rastet kur kjo konsiderohet e nevojshme, të gjitha dispozitat, përkufizimet, kualifikimet dhe referencat përkatëse të kësaj Rregulloreje, interpretohen në kontekstin e përgjithshëm të Ligjit Nr. 04/L-034 për Agjencinë Kosovare të Privatizimit.
2. Dispozitat dhe parimet e përgjithshme të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përbëjnë norma dhe parime orientuese në punën e Agjencisë. Pa paragjykim ndaj aplikimit të përgjithshëm të fjalisë së mëparshme, parashihet në mënyrë specifike që Ligji për Procedurën Administrative nuk do të vlej në rastet e parashikuara me nenin 31 të Ligjit Nr. 04/L-034 për Agjencinë Kosovare të Privatizimit.

## KAPITULLI V

### DISPOZITA PËRFUNDIMTARE

#### Neni 19. Efektet juridike

Nga data e hyrjes në fuqi, kjo Rregullore zbatohet në të gjitha rastet kur për kërkesat e palëve nuk ka ende raport përfundimtar të aprovuar nga Bordi i Drejtorëve.

#### Neni 20. Vakumi juridik

1. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse autorizime të caktuara nuk janë paraparë në masë të mjaftueshme me këtë Rregullore ose krijojnë dilema eventuale, aplikohen dispozitat e Ligjit Nr. 04/L-034 për Agjencinë Kosovare të Privatizimit i ndryshuar/plotësuar me Ligjin Nr 06/L-023, i ndryshuar/plotësuar me Ligjin Nr 04/L-115 dhe me Ligjin Nr 05/L-080, ose qëndrimet e Bordit të Drejtorëve të Agjencisë pas propozimeve nga Drejtori Ekzekutiv.
2. Në të gjitha rastet kur konstatohet vakumi eventual juridik në lidhje me vlerën e asetit, dispozitat e kësaj Rregulloreje përkitazi me këtë proces, plotësohen dhe/ose interpretohen në harmoni dhe në kontekstin e përgjithshëm të Ligjit për vlerën e tatimit në pronë.
3. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse autorizime të caktuara me këtë Rregullore krijojnë dilema eventuale interpretimi në raport ndonjë akt të brendshëm të Agjencisë, aplikohet kjo Rregullore.
4. Udhëzimet eventuale për zbatimin e kësaj rregulloreje do të miratohen nga Drejtori Ekzekutiv i Agjencisë.

### **Neni 21. Amandamenti**

Në të gjitha rastet kur konsiderohet e nevojshme, kjo Rregullore mund të amandamentohet (përfshirë fshirjet, ndryshimet dhe plotësimet eventuale), sipas procedurës së njëjtë sikurse dhe për aprovimin e saj.

### **Neni 22. Hyrja në Fuqi**

Kjo Rregullore hyn në fuqi ditën e shpalljes pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve dhe nënshkrimit nga Kryesuesi i Bordit të Drejtorëve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit. Dhe shfuqizohet rregullorja nr 16/2023 për shitjen direkte të aseteve të caktuara të Ndërmarrjeve Shoqërore.

/

Prishtinë, datë 30 shtator 2024.



---

Mentor Hyseni  
Kryesues i Bordit të Drejtorëve  
Agjencia Kosovare e Privatizimit



Shtojca 1.

Kategorizimi i pronës sipas: Tatimi në pronë, Ministria e Financave, Departamenti i tatimit

Kategoria e pronës	Objekt/Parcelë	Kategoria e vlerës	
Pronë bujqësore	Objekt	Objekt bujqësor për bagëti	
		Hurdh peshqsh	
		Ahur/kotec	
		Objekt tjetër bujqësor	
	Parcelë	Arë	
		Kullosë	
		Livadh	
		Pemishte	
		Vresht	
Pronë industriale	Objekt	Fabrikë	
		Punëtori	
		Objekt për magazinim industrial	
		Objekt tjetër industrial	
	Parcelë	Parcelë për industri	
		Parcelë për central elektrik	
Pronë komerciale	Objekt	Parcelë për veprimtari nxjerrëse	
		Dyqan	
		Zyrë	
		Restorant	
		Hotel	
		Objekt për magazinim	
		Garazh komercial	
		Pishinë	
		Fushë sportive e hapur	
		Fushë sportive e mbyllur	
		Pompë e karburanteve	
		Objekt për shfrytëzim tjetër komercial	
	Parcelë	Parcelë për objekt komercial	
		Parcelë për rekreacion komercial	
		Parcelë për transport komercial	
	Pronë pyjore	Objekt	n/a
		Parcelë	Pyll
			Pyll malor
	Pronë rezidenciale	Objekt	Shtëpi familjare
Apartament			
Garazh për përdorim privat			
Objekt tjetër rezidencial			
Parcelë		Parcelë për shtëpi familjare	
		Parcelë për objekt apartamentesh	
		Parcelë për objekt tjetër	

në pronë.