



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 6.1.14, 15.2.1 të Ligjit të AKP-së,

Në mbështetje të neneve 18, 19 dhe 28 të Shtojcës së Ligjit të AKP-së,

Në mbështetje të nenit 3.10.1 të Rregullores nr. 08-2023 për Politikën dhe Procedurat e Likuidimit të miratuar nga Bordi më 28 shtator 2023.

Miraton:

**RREGULLORE NR. 02/2024 PËR
QIRADHËNIEN E ASETJEVE TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE**

07 gusht 2024

TABELA E PËRMBAJTJES:

KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME.....	1
Neni 1 Qëllimi	1
Neni 2 Përkufizimet.....	1
Neni 3 Vendimmarrja për qiradhënie.....	2
Neni 4 Metodat e qiradhënies.....	2
KAPITULLI II QIRADHËNIA ME TENDER PUBLIK E ASETERVE	3
Neni 5 Fillimi i Procedurës.....	3
Neni 6 Themelimi i Komisioneve për Hapjen dhe Vlerësimin e Ofertave të qiradhënia publike e asetëve.....	Error! Bookmark not defined.
Neni 7 Shpallja Publike e Qiradhënies	3
Neni 8 Organizimi i tenderit.....	4
Neni 9 Lidhja e Kontratës.....	5
KAPITULLI III QIRADHËNIA DIREKTE.....	6
Neni 10 Zbatimi i qiradhënies direkte	6
Neni 11 Zbatimi i kriterëve dhe metodologjisë së vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte	7
Neni 12 Kriteret e vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte.....	8
Neni 13 Metodologjia e vlerësimit të qiradhënies direkte.....	8
Neni 14 Procedurat e vlerësimit të qiradhënies direkte.....	8
Neni 15 Formatit i raportit të qiradhënia direkte.....	9
Neni 16 Hyrja në fuqi	9
Shtojca: Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhëniet direkte.....	11

47

KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1 Qëllimi

1. Kjo Rregullore përcakton procedurat për qiradhënien e asetëve të luajtshme dhe të paluajtshme (“Asetet”) në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore (“NSh”), të cilat bien nën autoritetin administrativ të Agjencisë.
2. Me qëllim të ruajtjes dhe rritjes së vlerës së asetëve 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 marrin veprimet për qiradhënien e asetëve të caktuara të NSh-ve.
3. Qëllimi i Kritereve dhe Metodologjisë së Vlerësimit të Vlerës së Qirasë të Qiradhëniet Direkte (“Kriteret dhe Metodologjia”) përcakton: kriteret, metodologjinë, procedurat dhe formatin e raportimit të vlerësimit të vlerës së qirasë të Qiradhëniet Direkte, të cilat parashihen dhe rregullohen me nenin 10 të kësaj rregulloreje.
4. Kriteret dhe Metodologjia rregullojnë procesin e vlerësimit të vlerës së qirasë të qiradhëniet direkte për pronat e luajtshme dhe të paluajtshme, në pronësi të ndërmarrjeve shoqërore (“NSh”) të cilat bien nën autoritetin administrativ të Agjencisë.
5. Kjo rregullore përcakton rregullat dhe procedurat për mënyrën e qiradhënies publike të asetëve dhe qiradhënies direkte të asetëve.

Neni 2 Përkufizimet

1. Termet e përdorura në këtë rregullore sa i përket qiradhënies direkte kanë kuptimin si në vijim:
 - 1.1. **Pronat e luajtshme dhe të paluajtshme:** ashtu si përkufizohen në Ligjin nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore.
 - 1.2. **Qiradhënia Direkte:** ashtu si parashihet në nenin 10 të Rregullores për Qiradhënie.
 - 1.3. **Komisioni:** Komisioni i themeluar nga menaxhmenti për përcaktimin e vlerës së qirasë.
 - 1.4. **Vlera e Qirasë:** vlera e pagesës periodike, e cila do të raportohet si vlerë e çmuar pas përfundimit të procesit të vlerësimit nga ana e komisionit, dhe e cila pas miratimit nga Bordi i Drejtorëve të AKP-së dhe lidhjes së kontratës përkatëse do të paguhet për shfrytëzimin e pronës.

- 1.5. **Vlerësimi i vlerës së qirasë:** procesi i cili do të rezultojë me raportimin e një vlere bruto të çmuar të qirasë nga komisioni, duke respektuar kriteret, metodologjinë dhe procedurat e parapara në këtë dokument.
- 1.6. **Dobia ekonomike:** nënkupton mbetjen e një fitimi të arsyeshëm për NSh-në pas llogaritjes së të gjitha shpenzimeve, amortizimeve apo dëmtimeve tjera të cilat lidhen me pronën objekt i dhënies me qira duke nënkuptuar ruajtjen dhe rritjen e vlerës së pronës.
- 1.7. **Pronat e ngjashme:** nënkupton pronat të cilat janë të ngjashme sipas përkufizimit ligjor (pronat e luajtshme dhe paluajtshme), karakteristikave fizike (formës, madhësisë, vendndodhjes) dhe destinimit/biznesit (tregtuese, prodhuese, shërbyese etj.)
- 1.8. **Faktorët e përshtatjes:** nënkupton faktorët relevant të cilët kanë ndikim vendimtar në formimin e vlerës së qirasë për pronat e ngjashme me pronën objekt i dhënies me qira, siç janë: vendndodhja, forma, madhësia, ambienti rrethues, gjendja aktuale e pronës dhe perspektiva e shfrytëzimit etj.

Neni 3

Vendimmarrja për qiradhënie

1. Miratimi i fillimit të procedurave për qiradhënie bëhet nga Menaxhmenti sipas hapave të përcaktuara në këtë Rregullore.
2. Në pajtim me nenin 6 paragrafi 1.14 dhe 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 3.10.1 të Rregullores për Procedurat e Likuidimit dhe kompetencave të Autoritetit të Likuidimit (AL) të parapara në Shtojcën e Ligjit të AKP-së.

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. Përjashtimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, metoda e qiradhënies direkte do të aplikohet sipas dispozitave të parapara me nenin 10 të kësaj Rregulloreje.
3. Qiradhënia direkte do të zbatohet sipas procedurave të parapara në Kapitullin III të kësaj rregulloreje.

KAPITULLI II QIRADHËNIA ME TENDER PUBLIK E ASETEVE

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 dhe Operativës. Për ndërmarrjet që janë në proces të likuidimit, listën propozuese për fillimin e procedurës së qiradhënies e dërgon Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës dhe Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve për miratim nga Autoriteti i Likuidimit dhe Menaxhmenti. Ky nen zbatohet përshtatmërisht edhe te qiradhënia direkte.
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 Divizioni i Kontrollës dhe Administrimit Direkt.
3. 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 1,000.00 €, përveç në rastet specifike, kur me vendim të veçantë të Bordit të Drejtorëve, pas propozimit nga menaxhmenti, përcaktohet ndryshe, kjo shumë mund të përcaktohet në vlerë tjetër, mirëpo asnjëherë nën vlerën 1,000.00 €. 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 Shpallja Publike e Qiradhënies

1. Shpallja publike për qiradhënie duhet të publikohet në gjuhën Shqipe dhe Serbe në mediumet sipas përcaktimit të Menaxhmentit, dhe shpallja duhet të jetë e hapur për 14 ditë kalendarike.
2. Në shpallje duhet të precizohet dhe të përshkruhet aseti i cili propozohet për qiradhënie, përfshi sipërfaqen e saktë të asetit (për të cilin duhen bërë matje formale para shpalljes, nga zyrtarët përgjegjës të ndërmarrjes) dhe kohëzgjatja e qiradhënies. Shpallja publike do të përmbaj udhëzimin që qiramarrësi potencial do ta paguaj me një këst shumë të madhe 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 asetëve (shpalljet, dërgimet postare dhe kosto të tjera cilat ndërliken 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 7

Themelimi i Komisioneve për Hapjen dhe Vlerësimin e Ofertave të qiradhënia publike e aseteve

1. Komisionet për hapjen dhe vlerësimin e ofertave për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore themelohen nga Drejtori Ekzekutiv, pas shqyrtimit nga Zëvendës Drejtori Ekzekutiv - Operativa.
2. Kur objekt i qiradhënies është aseti 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 dhe Operativës.
3. Kur objekt i qiradhënies është aseti 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 Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve dhe një anëtar/zyrtar ligjor i AKP-së. Komisionin e propozon Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës.
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 Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjeve të AKP-së dhe zyrtari 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 Divizionit të Kontrollit dhe Administrimit Direkt nga Bordi Drejtues i NSh-së, ndërsa dy anëtarë të komisionit do të jenë nga Divizioni i Kontrollës dhe Administrimit Direkt. Komisionin e propozon Udhëheqësi i Divizionit të Kontrollës dhe Administrimit Direkt.

Neni 8

Organizimi i tenderit

1. Pranimi dhe hapja e ofertave për qiradhënie bëhet 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 përcaktuara në Rregullat e Përgjithshme të Tenderit të Agjencisë për shitjen e aseteve.
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. Qiramarrësi duhet të nënshkruaj kontratën e qirasë më së largu 10 ditë kalendarike pas pranimit të njoftimit të aprovimit të qirasë nga ana e Agjencisë, përveç në raste të jashtëzakonshme ku me kërkesë të palës (të arsyetuar me shkrim) me vendim të Menaxhmentit, ky afat mund të shtyhet më së largu deri në 5 ditë kalendarike shtesë.
2. Kontratat e qirasë nënshkruhen sipas autorizimeve të parapara në nenin 5.7 të Aktit Themelues të Agjencisë të miratuar nga Bordi i Drejtorëve.
3. Kontrata e qirasë lidhet në një periudhë kohore prej një (1) viti me mundësi vazhdimi, pa paragjykim ndaj rasteve kur me vendim të Bordit përcaktohet kohëzgjatje specifike e qiradhënies. Vazhdimi i kontratës së qirasë nuk kërkon miratimin e Bordit, përveç rasteve të parapara në paragrafin 4 të këtij neni. Në rastet e qiradhënies në vlera mbi € 1,000.00 mujore, para nënshkrimit të kontratës do të kërkohet 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 gjashtë (6) qirave mujore sipas kontratës. Garancioni bankar zbatohet edhe në rastet e qiradhënies direkte të aseteve sipas Kapitullit III të kësaj rregulloreje.
4. Menaxhmenti i AKP-së, së bashku me autoritetet respektive brenda Agjencisë, do të përkujdeset, që të bëjë në baza periodike (së paku tre muaj para skadimit të kontratës) vlerësimin e lartësisë së qirave në raport me lëvizjet e vlerave të qirasë në treg, në mënyrë që aty ku ka nevojë për ri-shikim të vlerës të inicioj me kohë procedurat për ri-shikim dhe eventualisht të ri-shpallë asetet të caktuara për qiradhënie, me qëllim të rritjes së të hyrave nga qiraja.
Vlerësimi do të bëhet sipas kriterëve dhe metodës së vlerësimit të parapara me Kapitullin III të kësaj rregulloreje.
Në rast se pas vlerësimit, vlera e kontratës aktuale të qirasë është më e vogël se vlera mesatare e rezultuar sipas vlerësimit të cekur më lartë, atëherë agjencia mund të rrisë vlerën e qirasë përshtatshëm sipas vlerësimit të bërë dhe për këtë do të njoftoj qiramarrësin para afateve për vazhdim/mos vazhdim të kontratës për rritjen e vlerës së qirasë.
Në rast se qiramarrësi nuk pajtohet me vlerën e re të ofruar, atëherë agjencia mund të vendos për mos vazhdimin e kontratës, dhe asetin në fjalë pastaj do ta vendos në qiradhënie përmes shpalljes publike.
5. Ndryshimi i kontratës së qirasë në aspektin e subjektit qiramarrës, hapësirës, sipërfaqes apo çmimit të qirasë kërkon miratim nga Bordi i Drejtorëve;
6. Qiramarrësi nuk mund të bëjë ndonjë ndryshim strukturor apo dekorativ në lokalet afariste pa miratim paraprak me shkrim nga AKP-ja si administruese e asetit.

- 6.1. Çfarëdo ndryshimi apo shtesa të bëra nga Qiramarrësi në lokale afariste, 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.
- 6.2. Çfarëdo ndryshimi 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 dëmtim 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 i në përputhje me klauzolën 2.5 të Kontratës standarde të Qirasë ose sipas veprimit të ligjit.
- 6.3. Çfarëdo ndryshimi 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.

KAPITULLI III QIRADHËNIA DIREKTE

Neni 10 Zbatimi i qiradhënies direkte

1. Qiradhëniet direkte mund të zbatohen në rastet si në vijim:
 - 1.1. Nëse pas shpalljes publike një herë për aset in e tenderuar nuk ka pasur ofertues, qiradhënia direkte zbatohet pas pranimit të kërkesës për qiramarrje nga ndonjë palë e interesuar;
 - 1.2. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga institucionet publike të Republikës së Kosovës, me kusht që shfrytëzimi i asetit të jetë shërbim të interesit publik të përcaktuar;
 - 1.3. Kur paraqitet kërkesë për qiramarrje nga organizata jofitimprurëse nga lëmia e kulturës, edukimit, sportit, shëndetësisë, apo aktiviteteve tjera humanitare jofitimprurëse, me kusht që shfrytëzimi i asetit të jetë shërbim të interesit publik të përcaktuar;

- 1.4. 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 qendrore përkatëse të vendit, respektivisht Qeveria ose ministritë relevante ose komunat respektive.
 - 1.5. 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;
 - 1.6. Kur mbi një aset ekziston bashkëpronësia në mes të ndërmarrjes shoqërore dhe parashtruesit [subjekt fizik ose juridik];
 - 1.7. Kur ngastra kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila sipas gjendjes faktike në terren, “duket” 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.
 - 1.8. Përjashtimisht rasteve të cekura në paragrafet e mësipërme të nenit 10 të kësaj rregulloreje, Bordi i Agjencisë kosovare të privatizimit mund të zbatoj qiradhënie direkte edhe kur palët e treta apo individët shprehin interes me shkrim për të marr me qira asete të NSh-se, atëherë vendimi për dhenien me qira direkte për palën e tretë merret duke marr parasysh interesin më të mirë për NSh-në.
2. Themelimi i komisioneve përkatëse dhe vlerësimi i çmimit të qirasë të qiradhëniet direkte do të bëhet në përputhje me këtë rregullore.
 3. Përjashtimisht nga paragrafi 2 i këtij neni, në rastet e qirave për institucionet publike, çmimi i qirasë do të përcaktohet nga Bordi i AKP-së duke marrë parasysh buxhetin e planifikuar nga institucioni publik kërkues për qiranë specifike.

Neni 11

Zbatimi i kriterëve dhe metodologjisë së vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte

Kriteret dhe Metodologjia e vlerësimit të çmimit të qirasë të qiradhëniet direkte zbatohet nga komisionet përkatëse të themeluara nga Menaxhmenti, në përbërje prej tre (3) anëtarëve, si në vijim:

1. Nëse NSh-ja ka menaxhment aktiv: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSh-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë duhet të jetë zyrtar i NSh-së, dhe anëtari i tretë duhet të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.
2. Nëse NSh-ja nuk ka menaxhment aktiv: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSh-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë zyrtar i zyrës përkatëse rajonale dhe anëtari i tretë të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.

3. Nëse NSh-ja ndodhet në proces të likuidimit: kryesuesi i komisionit duhet të jetë zyrtari i rastit për NSh-në përkatëse nga AKP-ja, anëtari i dytë zyrtar i zyrës përkatëse rajonale dhe anëtari i tretë duhet të jetë poashtu zyrtari i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmeti i AKP-së.
4. Nëse NSh-ja ndodhet në proces të administrimit direkt: kryesuesi i komisionit do të jetë zyrtari i Divizionit të Kontrollës dhe Administrimit Direkt, anëtari i dytë duhet të jetë zyrtari i propozuar nga bordi drejtues i NSh-së dhe anëtari i tretë të jetë poashtu zyrtar i AKP-së. Komisioni themelohet nga Menaxhmenti.

Neni 12

Kriteret e vlerësimit të qirasë të qiradhëniet direkte

Vlerësimi i shumës së qirasë për pronën që është objekt i dhënies me qira përcaktohet duke u bazuar në:

1. Krahasimin e çmimeve të qiradhënies për pronat e ngjashme, të cilat janë dhënë me qira nga AKP-ja pas një procesi të hapur dhe konkurrues të tenderimit (mundësisht proceset e mëvonshme të tenderimit dhe/ose më së largu tri (3) vitet e fundit).
2. Krahasimin e çmimeve të qiradhënies për pronat e ngjashme, të cilat nuk janë nën administrimin e AKP-së, vetëm nëse mungojnë të dhënat sipas paragrafit nën 1 të këtij neni.
3. Në rast të mungesës së të dhënave sipas paragrafit 1 dhe 2 të këtij neni, atëherë përdoret kriteri i “dobisë ekonomike”, sipas përkufizimit në këtë rregullore.

Neni 13

Metodologjia e vlerësimit të qiradhënies direkte

1. Vlerat e qirave për pronat e dhëna me qira nga AKP-ja grupohen, zgjidhet një grup i kontratave të qiradhënies së pronave të cilat janë të ngjashme me pronën që është objekt vlerësimi për përcaktimin e shumës së qirasë (së paku tri kontrata) dhe pastaj evidentohen faktorët e përshtatjes të cilët kanë ndikim thelbësor në përcaktimin e shumës së qirasë.
2. Në rast të zbatimit të kriterit në nenin 12.2, të dhënat e qirasë duhet të sigurohen nga palët e treta, përmes kontratave të tyre të qiradhënies, e në rastet kur mungojnë kontratat nga palët e treta ose për arsye tjera nuk janë të disponueshme, atëherë të dhënat nga agjentët e shitblerjeve dhe qiradhëniet të publikuara nëpër portale mund të shfrytëzohen si të dhëna për krahasim.
3. Shuma e vlerësuar e qirasë jepet nga komisioni pas kryerjes së përshtatjeve të nevojshme duke pasur për bazë faktorët e përshtatjes.

Neni 14

Procedurat e vlerësimit të qiradhënies direkte

1. Procesi i vlerësimit të shumës së qirasë fillon me studimin e nevojshëm të pronës që është objekt i dhënies me qira, që përfshin grumbullimin e të dhënave për pronën (të dhëna nga arkiva e NSh-së, arkiva AKP-së etj.), vizitën në terren, kryerjen e matjeve të nevojshme, fotografimin e pronës, konstatimin dhe dokumentimin e gjendjes aktuale të pronës dhe ambientit të saj rrethues.
2. Të dhënat e grumbulluara përpunohen dhe analizohen, pastaj prona që është objekt i dhënies me qira përshkruhet në detaje lidhur me: shënimet kadastrale, karakteristikat fizike (vendndodhja, forma, madhësia etj.), gjendjen aktuale të pronës dhe ambientit rrethues.
3. Kërkohen dhe identifikohen pronat e ngjashme për krahasim, të cilat i plotësojnë kriteret sipas nenit 12.
4. Në varësi të plotësimit të kriterit 12.1, 12.2 apo 12.3 dhe në pajtim me metodologjinë, neni 13.1 ose 13.2 dhe pas përshtatjeve të nevojshme jepet shuma e vlerësuar e qirasë mujore për m² ose njësi tjetër matëse. Në raportin e komisionit, përveç çmimit të vlerësuar për njësi jepet edhe vlera totale e qirasë për pronën objekt i dhënies me qira.

Neni 15

Formati i raportit të qiradhënies direkte

Forma standarde e raportit nga procesi i vlerësimit të çmimit të qirasë direkte është në shtojcë të kësaj rregulloreje.

Neni 16

Hyrja në fuqi

1. Amandamentohet Rregullorja e datës 28 shtator 2023
2. Shtojcat/formularët standard të rregullores së datës 22 dhjetor 2020 mbesin të njëtat dhe i bashkangjiten kësaj rregulloreje si shtojca të Rregullores nr.02/2024.
3. Kjo rregullore hyn në fuqi në datën e miratimit nga Bordi i Drejtorëve.

Prishtinë, më 07 gusht 2024

Mentor Hyseni

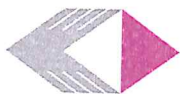
Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit

Shtojca:

- Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhënies direkte;
- Format standarde të Kontratave të qiradhënies për asete dhe toka bujqësore.

MAH

Shtojca: Shembull i raportit të vlerësimit të qiradhëniet direkte



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

[shembull] RAPORT VLERËSIMI

I. HYRJE

I.1. Baza e punës së Komisionit – [Të përshkruhet vendimi apo dokumenti në të cilin bazohet dhënia-marrja e detyrës për vlerësim të vlerës së qirasë]

I.2. Qëllimi dhe objekti i vlerësimit – [Të përshkruhet qëllimi i vlerësimit, konkretisht Qiradhënia Direkte dhe përshkrimi i shkurtër i pronës, objekt i vlerësimit]

I.3. Kriteri i zbatuar për vlerësim – [Të përshkruhet se cili kriter i aprovuar në “Kriteret dhe Metodologjia” është zbatuar për vlerësim]

I.4. Data e inspektimit – [Të vendoset data e vizitës së pronës] Xx/xx/xxxx

I.5. Data e vlerësimit – [Të vendoset data e vlerësimit-data e hartimit të raportit] Xx/xx/xxxx

I.6. Dokumentet e marra në konsideratë për vlerësim – [Të përshkruhen të gjitha dokumentet e përdorura për vlerësim si dhe ndonjë burim tjetër relevant]

II. TË DHËNAT E PRONËS

II.1 Përshkrimi i vendndodhjes dhe zonës së gjerë ku ndodhet prona – [Të përshkruhet adresa si dhe karakteristikat e zonës/lagjes së pronës e cila është objekt i vlerësimit]

II.2 Përshkrimi i pronës – [Të përshkruhet prona objekt i vlerësimit në pikëpamje kadastrale-pronësore. Prona objekti i vlerësimit duhet të përshkruhet nëse është pronë e luajtshme apo e paluajtshme, është tokë bujqësore apo objekt afarist. Duhet të përshkruhet forma, madhësia dhe gjendja aktuale e pronës]

III. KRAHASIMET – VLERËSIMI

III.1 Pronat për krahasim - [Në tabelë, plotësohen të dhënat e qiradhënies të pronave të cilat janë më të përafërta me pronën objekt i këtij vlerësimi ashtu siç përshkruhen në “Kriteret dhe Metodologjia”]

Nr	Identifikimi i Pronës	Adresa/Vendndodhja	Sipërfaqja (m ²)	Vlera e qiradhënies (€/m ²)

[Të merren më së paku tre (3) qiradhënie krahasuese, nga të gjitha burimet siç përshkruhen në “Kriteret dhe Metodologjia”]

III.2 Përshtatjet - [Në tabelë kryhen përshtatjet e nevojshme ashtu siç përcaktohet në “Kriteret dhe Metodologjia”. Faktorët e përshtatjes dhe vlera përcaktohen nga komisioni duke u bazuar në praktikën e njohura nga fusha e vlerësimeve]

	Prona 1	Prona 2	Prona 3	Etj.
Vlera e qirasë (€/m ²)				
Faktorët e Përshtatjes ¹				
Faktori 1				
Faktori 2				
Faktori 3				
Etj.				
Vlera totale e përshtatjes ²				
Vlera e përshtatur e qirasë (€/m ²) ³				
Vlera e qirasë për pronën objekt vlerësimi(€/m ²) ⁴				

¹ Faktorët e përshtatjes përcaktohen në bazë të praktikave të njohura të vlerësimit dhe shprehen në përqindje apo vlerë fikse monetare. Nëse pronë krahasuese është më e mirë se pronë objekt vlerësimi atëherë faktorit i jepet parashenja “-” apo e kundërta, “+”.

² Mblidhen vlerat e përshtatjes për të gjithë faktorët duke marrë për bazë parashenjat e tyre.

³ Vlera e përshtatur e qirasë llogaritet duke i shtuar vlerën e cila fitohet nga shumëzimi i vlerës totale të përshtatjes vlerës së qirasë (nëse faktori është përqindje), ndërsa nëse faktori është vlerë fikse monetare duke ja shtuar këtë vlerë, vlerës së qirasë.

⁴ Vlera e qirasë për pronën objekt vlerësimi fitohet duke llogaritur mesin e thjeshtë aritmetik nga vlerat e përshtatura të qirasë.

III.3 Konkluzioni - [Jepet vlera e çmimit të vlerësuar bazuar në të dhënat e përshkruara më lartë]

IV. SHTOJCA

IV.1 Dokumentet kadastrale - pronësore – [Të bashkëngjiten dokumentet kadastrale pronësore të pronës objekt i vlerësimit]

IV.2. Pamje fotografike – [Të vendosen fotografitë e pronës objekt i vlerësimit dhe të pronave krahasuese nga të paktën tri kënde]

IV.3. Harta tematike – zona e gjerë - [Të vendoset harta tematike në të cilën përfshihet prona objekt i vlerësimit dhe të gjitha pronat të cilat janë marre për krahasim, e marrë nga Google earth apo aplikacion tjetër]

IV.4. Skica – Harta tematike-zona e ngushtë - [Të vendoset skica e matjeve të pronës (objektet) objekt i vlerësimit nëse është e aplikueshme, harta e parcelave kadastrale të tokat bujqësore e marrë nga Google earth apo aplikacion tjetër]

Data: xx.xx.xxxx

Komisioni:

Vendi:

1. _____
2. _____
3. _____