

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

Në mbështetje të neneve 5.1.1 ,5,1.2 , 6.1. ,15.1.2 dhe 29.2 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 Bordi i Drejtorëve i AKP-se në mbledhjen e mbajtur me 28 prill 2016 aprovoj:

**UDHËZUESIN PËR LIRIMIN E ASETEVE TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE
NGA UZURPATORËT APO SHFRYTËZUESIT E PALIGJSHËM**

Neni 1 Fushëveprimi

Udhëzuesi ka qëllim parësor përcaktimin e hapave dhe procedurës standarde për lirimin e aseteve të Ndërmarrjeve Shoqërore (NSH) në ato raste kur konstatohet se këto asete janë objekt i uzurpimit apo shfrytëzimit pa kontratë nga subjektet e ndryshme fizike ose subjektet juridike dhe/ose vazhdojnë të jenë në shfrytëzim pa bazë juridike, pa autorizim të Ndërmarrjes Shoqërore ose të Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP).

Neni 2 Qëllimi

Udhëzuesi ka si qëllim krijimin e praktikave uniforme për Zyrat Rajonale të Agjencisë lidhur me zbatimin e një procedure unike (standardeve të njëjta) për lirimin e aseteve të uzurpuara, bashkëpunimin me Policinë e Kosovës dhe Njësitë organizative të AKP-së. Udhëzuesi është akt i brendshëm dhe hartohet në pajtim me kompetencat e Agjencisë dhe legjislacionin në fuqi¹.

Neni 3 Shënimet e Agjencisë

1. Zyrat Rajonale të Agjencisë hartojnë, mbajnë dhe udhëheqin shënimet e të dhënave lidhur me pronat e uzurpuara të Ndërmarrjeve Shoqërore, të cilat rishikohen rregullisht kohë pas kohe (azhurnohet dhe raportohet së paku në baza mujore) dhe të njëjtat përfshijnë së paku të dhënat, por nuk kufizohet në, si në vijim:
 - Identiteti i uzurpatorit dhe/ose shfrytëzuesit pa bazë juridike;
 - Identifikimi i pasurisë së NSH-së (dokumentet pronësore, kopja e planit, e tjerë);
 - Veprimet eventuale për lirimin e tyre, nëse janë ndërmarrë paraprakisht; dhe
 - Paditë ligjore.
2. Asnjë aset i një Ndërmarrjeve Shoqërore nuk do të shpallet për dhënie me qira apo shitje përmes privatizimit/likuidimit para se të lirohet nga uzurpuesi(t)² në rast të uzurpimit të pa ligjshëm.

¹ Udhëzues është përgatitur në ndërlidhje me Vendimin e Menaxhmentit të AKP-së të datës 21 Nëntor 2014 (numër 270/2014) dhe është azhurnim i Udhëzuesit të datës 10 Dhjetor 2014 për trajtimin e aseteve të uzurpuara.

² Uzurpator cilësohet ai subjekt fizik apo juridik i cili nuk e njih autoritetin administrativ të Agjencisë për administrimin e pronave shoqërore në Republikën e Kosovës. Me rastin e cilësimit të subjektit, duhet pasur kujdes dhe dalluar rastet kur subjekti mund të cilësohet si uzurpator dhe rastet kur subjekti i mungon baza juridike për shfrytëzimin e një prone. Termi uzurpator nuk përdoret në ato raste kur ndonjë shfrytëzuesit mund t'i ketë ka skaduar kontrata e qiramarrjes, nuk i ka përmbushur detyrimet nga kontrata ose nëse eventualisht ekzistojnë prova dhe/ose fakte të cilat e përjashtojnë një cilësim të tillë.

Neni 4 Pëmbajtja e Njoftimit

Uzurpatorë / shfrytëzues të paligjshëm do të konsiderohet secili person fizik apo juridik i cili pa ndonjë bazë ligjore është duke e shfrytëzuar ndonjë aset i cili është pronë e ndërmarrjes shoqërore dhe i cili ka refuzuar për të paguar qira për shfrytëzimin e asetit.

Secilit subjekt (fizik/juridik), i cili paraprakisht është konstatuar se mund të cilësohet si uzurpator dhe/ose vazhdon ta shfrytëzoj pa bazë juridike pronën e NSH-së, i dërgohet një shkresë informuese nga Zyra Rajonale e AKP-së, në rajonin e së cilës gjendet pasuria konkrete³.

Shkresa e përshkruar në paragrafin paraprak, nevojitet t'i pasqyroj së paku të dhënat si në vijim:

- Përshkrimin e shkurtër të asetit, dokumentet e pronësisë dhe pronarin (NSH);
- Subjektin fizik/juridik të cilit i adresohet;
- Shkaqet dhe arsyet përse i dërgohet shkresa;
- Uzurpatorit / shfrytëzuesit i komunikohet:
 - se nuk i ka përmbushur detyrimet të cilat rrjedhin nga kontrata e qiramarrjes dhe/ose ka refuzuar marrëveshjet dhe bashkëpunimin me AKP-në;
 - se AKP ka mandat ligjor që, pas kalimit të afatit, në çdo kohë t'i ndërmarrë të gjitha veprimet ligjore, në emër dhe për llogari të NSH-së për lirimin e pronës;
 - se në rast se uzurpatori nuk i përmbahet afatit 15 ditor të lirimit të asetit, atëherë AKP do të kërkoj ndihmën e Policisë së Kosovës sipas nenit 26 të ligjit të AKP-së (ligjit numër 04/L-034);
- Secili subjekt ndaj të cilit është iniciuar procedura e lirimit të asetit do të informohet përmes shkresës se AKP nuk mban përgjegjësi për ruajtjen, sigurinë dhe bartjen e sendeve të gjetura në pronën e liruar, nëse ato janë pronë e uzurpatorit dhe nëse nuk tërhiqen brenda afatit kohor prej 15 ditësh.

Shkresa nënshkruhet nga Menaxheri i Zyrës Rajonale, versioni standard i së cilës aprovohet nga Menaxhmenti.

Neni 5 Dorëzimi i Shkresave

³ Njoftimi paraprak i palës, me rastin e inicimit të një procesi administrativ, është veprim detyrues për cilindo nga organet e administratës shtetërore

1. Në rastet kur kjo është e mundur, kërkohet që Zyra Rajonale t'ia dorëzoj shkresën uzurpatorit (ose shfrytëzuesit pa bazë juridike) drejtëpërdrejtë (personalisht) dhe për këtë kërkohet të nënshkruhet pranimi i shkresës nga uzurpatori. Afati i parashikuar 15 ditor fillon të rrjedhë nga data e nënshkrimit të pranimit të shkresës nga uzurpatori.
2. Nëse dërgimi i letër personalisht nuk i është i mundur për shkaqe dhe/ose arsye të caktuara, atëherë shkresa dërgohet përmes postës. Në rast të dorëzimit postar, duhet verifikuar nëse fletë-kthesa është nënshkruar personalisht nga subjekti të cilit i është dërguar. Afati i parashikuar 15 ditor fillon të rrjedhë nga data e dërgimit të shkresës uzurpatorit edhe nëse uzurpatori ka refuzuar ta nënshkruaj fletë-kthimin postar.
3. Në rast se prona është e zbrazët, AKP do të vendos Njoftimin apo çfarëdo forme fletushke se aset i është nën juridiksionin e AKP-së dhe është në proces të lirimit nga uzurpimi duke vendosur / ngjitur në asetin e caktuar në vend të dukshëm dhe duhet fotografuar. Afati i parashikuar 15 ditor fillon të rrjedhë nga data e vendosjes së njoftimit në pronën përkatëse.
4. Dorëzimi i ndonjë dokumenti apo dëshmie nga ana e uzurpatorit dhe/ose shfrytëzuesit, nuk nënkupton pezullimin e aktiviteteve për lirimin eventual të pronës, nëse dokumentet nuk paraqesin prova relevante lidhur me pretendimet eventuale dhe nuk e krijojnë bindjen e Agjencisë për pezullimin e lirimit.
5. Nëse uzurpatori ka pranuar shkresën personalisht dhe/ose vërtetohet se të njëjtën e ka pranuar përmes dorëzimit me postë, AKP do ta liroj pronën edhe pa praninë e tij ose të përfaqësuesit të autorizuar.
6. Në shkresën njoftuese AKP do të kërkoj nga uzurpatorët që brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e pranimit të shkresës që:
 - Brenda 15 ditëve të hyj në marrëdhënie kontraktuale të qirasë me AKP-në; ose
 - Brenda 15 ditëve të liroj asetin në fjalë.
7. Në rast se uzurpatori apo shfrytëzuesi i paligjshëm pranon të hyj në marrëveshje kontraktuale të pagesës së qirasë, atëherë Agjencia do të kërkoj të paguhet e tërë shuma e qirasë për periudhën në të cilën është shfrytëzuar objekti pa pagesën e qirasë, pa cenuar asnjë veprim ligjor apo gjyqësor që është për t'u ndërmarrë në momentin e caktuar për mbledhjen e cdo qiraje të pa paguar.
8. Në rast të refuzimit nga shfrytëzuesi i paligjshëm për të paguar qiranë, atëherë Agjencia me rastin e nënshkrimit të kontratës së qirasë, shfrytëzuesit të paligjshëm/qiramarrësi do t'i kërkohet të paguajë 3 vitet e fundit të qirasë, ndërsa për pjesën tjetër të borxhit të mbetur, sapo të nënshkruhet kontrata e qirasë, Agjencia apo Autoriteti i Likuidimit do të nis veprime ligjore për të inkasuar pjesën e mbetur të borxhit .

9. Çmimi i qirasë do të përcaktohet në krahasim me qiranë e asetëve tjera me karakteristika të ngjashme në atë rajon/hapësirë dhe çmimin e tregut të asetëve në fqinjësi të asetëve të NSH-së. Çmimi i qirasë do të përcaktohet nga një Komision i emëruar nga Menaxhmenti i AKP-së, ndërkaq aprovimi final bëhet nga Bordi i AKP-së.
10. Uzurpatorët ose palët të cilat nuk e kanë paguar tërë borxhin e qirasë apo që janë në padi gjyqësore me AKP-në, do të konsiderohen "ofertues me ndalesë ofertimi" sipas Rregullave të Tenderit të AKP-së.

Neni 6

Bashkëpunimi me Policinë e Kosovës

1. Kërkesa për ndihmë i dërgohet Policisë së Kosovës të paktën shtatëdhjetë e dy orë para kohës së precizuar (data dhe ora) kur është paraparë të bëhet lirimi i asetit të uzurpuar. Kërkesa për Policinë nënshkruhet nga Menaxhmenti i AKP-së.
2. Koordinimi i aktiviteteve (shkresave, veprimeve, dhënies së këshillave e tjerë) për lirimin e asetëve të uzurpuara drejtohet nga Menaxherët e Zyrave Rajonale, respektivisht nga Drejtori i Departamentit të Koordinimit Rajonal.

Neni 7

Koordinimi me Autoritetin e Likuidimit të NSH

1. Autoriteti i Likuidimit (AL) informohet lidhur me qëllimin, shkresat dhe dokumentet përgatitura që t'i dërgohen uzurpatorit. AL në pajtim me autorizimet dhe sipas vlerësimit përkatës mund të ofroj shpjegime shtesë dhe/ose udhëzime lidhur me veprimet që duhen ndërmarrë.
2. Zyra Rajonale përkatëse në bashkëpunim me AL-në, do t'i vlerësojnë të gjitha rrethanat për nevojën e ushtrimit të Padsisë, ndaj uzurpatorit dhe/ose shfrytëzuesit të paligjshëm, me ç'rast baza juridike e kërkesë padsisë dhe lartësia e saj precizohen në varësi të rastit.

Neni 8

Konstatimi i Gjendjes

Në rast të lirimit të pronës me/ose pa ndihmën e Policisë së Kosovës, personeli i AKP-së duhet të hartoj një procesverbal, në të cilin përshkruhen pajisjet të cilat eventualisht janë gjetur në hapësirat e pronës së liruar. Uzurpatori ka të drejtë ta lexoj dhe ta pranoj një kopje të procesverbalit i cili nënshkruhet personalisht nga ana e tij ose përfaqësuesit të tij të autorizuar.

Neni 9

Njoftimi Publik dhe Sigurimi Aseteve



1. Në momentin e lirimit të asetit të uzurpuar, Kompania e Sigurimit (kontraktori i AKP-së) do të jetë i pranishëm në vendin e ngjarjes.
2. Pas lirimit të pronës, varësisht nga rrethanat e përgjithshme, vlera dhe/ose gjendja e pronës, Zyra Rajonale ka të drejtë të kërkoj aplikimin e masave të sigurimit fizik nga Kompania e Sigurimit. Në pronën e uzurpuar do të vendoset një Njoftim Publik (me formulim standard), në vend me pamje frontale, për ta bërë publik faktin se prona është nën juridiksionin e AKP-së.

Neni 10

Bashkëpunimi me Departamentet

Departamentet e AKP-së do të jenë në dispozicion të vazhdueshëm për ofrimin e çdo shpjegimi të nevojshëm në të gjitha ato raste nëse eventualisht krijohen dilema lidhur me zbatimin e këtij Udhëzuesi dhe/ose çfarëdo për veprimesh eventuale të cilat ky Udhëzuesi nuk i përmban.

Neni 11

Dispozitat kalimtare

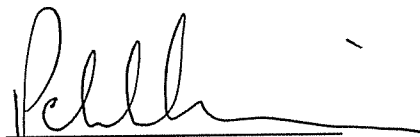
Në rast se deri në aprovimin e këtyre rregullave, procedurat kanë qenë në vazhdim e sipër të vendosjes nën qira të ndonjë aseti apo të lirimit të aseteve nga uzurpimi, atëherë ato procedura do të vazhdohen sipas dispozitave të kësaj rregulloreje.

Neni 12

Hyrja në fuqi

Udhëzuesi hyn në fuqi në ditën e miratimit nga Bordit i Drejtorëve të AKP-së dhe të gjithë udhëzuesit paraprakë për lirim të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore nga uzurpatorët apo shfrytëzuesit e paligjshëm pushojnë së vepruari.

Prishtinë, me 28 prill 2016



Petrit Gashi
Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit