



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. 16/2023 PËR SHITJEN DIREKTE TË ASETEVE TË CAKTUARA TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE

30 tetor 2023

MH

TABELA E PËRMBAJTJES

<u>KAPITULLI I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME</u>	3
<u>Neni 1 Qëllimi</u>	3
<u>Neni 2 Përkufizimet</u>	3
<u>Neni 3 Kategoritë e aseteve specifike</u>	4
<u>KAPITULLI II VLERESIMI I ASETEVE</u>	5
<u>Neni 4 Baza e vlerësimit</u>	5
<u>Neni 5 Angazhimi i ekspertëve</u>	5
<u>KAPITULLI III ADMINISTRIMI I RASTIT</u>	7
<u>Neni 6 Rrjedha e procedurës</u>	7
<u>Neni 7 Aktet</u>	9
<u>Neni 8 Afatet</u>	9
<u>Neni 9 Komunikimi me palë</u>	10
<u>Neni 10 Refuzimi i shitjes direkte</u>	11
<u>Neni 11 Rishikimi i kërkesës</u>	11
<u>Neni 12 Kontestet eventuale</u>	11
<u>Neni 13 Përmbyllja e kontratës</u>	11
<u>KAPITULLI IV DISPOZITAT KALIMTARE</u>	12
<u>Neni 14 Interpretimi</u>	12
<u>Neni 15 Vakumi juridik</u>	12
<u>Neni 16 Hyrja në fuqi</u>	12

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 asetëve 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 parashih negociatat direkte për shitjen e asetëve 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 asetëve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore sipas përkufizimit në nenin 2.1 dhe 3, 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 Përkufizimet

1. **Asetet specifike** - aset me karakter specifik përkufizohen ato asete ose pjesë të asetëve 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 drejtave 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 aseti konkret.

2. **Shitje direkte** - nënkupton arritjen e marrëveshjes dhe ndërmarrjen e veprimeve të caktuara, të parapara me këtë Rregullore dhe aktet tjera të legjislacionit 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 2.1, 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. **Vlerësues i Licencuar i Pronave të Paluajtshme** - nënkupton personin fizik i cili zotëron kualifikimet, aftësitë, dhe përvojën e duhur për të kryer një vlerësim, i cili posedon licencën të

vlefshme të lëshuar nga Këshilli Mbikëqyrës për Licencimin e Vlerësuesve të Pronave të Paluajtshme për të ushtruar të drejtën e veprimtarisë në fushën e vlerësimit të pronave të paluajtshme, në pajtim me Udhëzimit Administrativ dhe Kodin e Etikes profesionale në fuqi.

Neni 3 **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 asemi 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

VLERËSIMI I ASETEVE

Neni 4

Baza e vlerësimit

1. Vlera e asetit lëndor ose e pjesës përkatëse të tij, përcaktohet sipas ekspertizës së ekspertëve të jashtëm, të licencuar për vlerësimin e paluajtshmerive, së cilës i referohet Agjencia në procesin e shitjes direkte, si kriter i paraparë ligjor për ruajtjen e vlerës së asetit në emër dhe në interes të ndërmarrjes dhe arritjen e marrëveshjes eventuale me parashtrues.

2. Me rastin e caktimit të vlerës së asetit, Agjencia i referohet “*vlerës së drejtë*” të asetit si bazë e vlerësimit, e paraparë me Standardeve Evropiane të Vlerësimit SEV 2020.

Neni 5

Angazhimi i ekspertëve

1. Agjencia ka të drejtë të kërkoj ekspertizë për çështje kadastrale, të ndërtimtarisë, të bujqësisë, financiare, vlerësimin e pasurive të paluajtshme 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 informatave të paraqitura në Ekspertizë dhe argumentimin e tyre në pajtim me Standardet Evropiane të Vlerësimit (SEV

MH

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 i 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 përgjashtim 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 të 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 kërkojë 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 paguhet 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 përditësimin 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. Përrjashtimisht 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 6

Rrjedha e procedurës

1. Inicimin e procedurës për shqyrtimin e një rasti, kërkesë ose aseti i cili i referohet ndonjërit nga paragrafët e nenit 3 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 inicimin e procedurës për shitje direkte me Agjencinë.

1.2. Inicimi 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 Përrjashtimisht 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 përrnjëherë (pa zbatuar rendin kronologjik), të vlerësuara individualisht në baza meritore.

3. Përrjashtimi 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 3 të kësaj Rregullore, kërkesa së bashku me provat përcjellëse i përcjellët Autoritetit Likuidimit të NSH-së përkatëse, Kryesuesi i së cilës brenda 15 (pesëmbëdhjetë) 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. 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 (Kryesuesi, dy (2) zyrtarëve të divizionit) dhe pas verifikimit nga Zëvendës Drejtori Ekzekutiv-Operativë, i dhe i nënshkruar nga Drejtori Ekzekutiv, raporti i nënshkruar i rekomandohet për vendimmarrje Bordit të Drejtorëve të Agjencisë.

7. Me miratimin e Raportit Rekomandues nga Bordi i Drejtorëve të Agjencisë, sipas rekomandimit nga Drejtori Ekzekutiv:

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 me angazhimin e ekspertëve për vlerësimin e pasurive dhe ekspertëve gjeodetë sipas kësaj rregulloreje.

8. Parashtruesi njoftohet me një kopje të ekspertizës me të cilën ka të drejtë të shpreh pajtimin e tij apo kërkon që procedura e vlerësimit t'i nënshtrohet super ekspertizës.

9. Kur parashtruesi pajtohet me konstatimet në ekspertizën e vlerësimit, përgatitet Raporti Përfundimtar i cili hartohet nga njësia për shitje direkte (Kryesuesi dhe dy zyrtarë të Divizionit) e cila pas verifikimit nga Zëvendës Drejtori Ekzekutiv - Operativa përgjegjës, -dhe nënshkrimit nga Drejtori Ekzekutiv i rekomandohet Bordit të Drejtorëve të Agjencisë për aprovim përfundimtar të shitjes.

10. 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.

11. Agjencia ka të drejtë që në çdo kohë gjatë rrjedhës së procedurës të kërkoj 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.

12. 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.

13. 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 eventuale 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.

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

Neni 7 **Aktet**

1. Procedura për shitjen direkte realizohet përmes akteve 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 3 të rregullores
- ekspertizën gjeodezike të hartuar nga gjeodeti i licencuar;
- raportin e zyrtarit 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;
- 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 përmban, por nuk kufizohet me të dhënat si në vijim:

- Raporti Rekomandues dhe vendimi i Bordit të Drejtorëve për aprovimin e kërkesës dhe lejimin e inicimit të procedurës së shitjes direkte;
- Letër angazhimi, përfshirë deklaratat e cekura në nenin 5.3.
- Veprimet e ndërmarra eventuale;
- Vlera e asetit (lartësia e çmimit);
- Propozimin për vendosje;
- Ekspertiza për vlerësimin e pasurisë, përfshirë informacionin mbi vlerësuesin/të e licencuar me VPP numrin e cekur - (për të gjitha instancat, siç zbatohet), numrin rendor në listën e vlerësuesve të AKP-së,;
- Informacioni sipas nenit 5.6 të kësaj rregullore.
- Zgjidhja e propozuar dhe rekomandimi.

Neni 8 Afatet

1. Nga dita e regjistrimit të kërkesës, Agjencia ka për detyrë që brenda 1 (një) muaji ta fillojë procedurën e shqyrtimit e cila në varësi të veprimeve, numrit të palëve dhe aspekteve tjera, mund të zgjasë deri në 3 (tre) muaj.

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. Nga dita e njoftimit të palës me Vendimin e Bordit të Drejtorëve, procedura për zbatimin e vendimit të Bordit për përmbylljen e kontratës finale të shitjes direkte do të zgjasë deri në 3 (tre) muaj.

4. 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 përmbylljes së detyrimeve kontraktuese (pagesës).

5. 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.

Nëse pagesa nuk realizohet brenda afatit të cituar si më sipër dhe pala ofron arsye bindëse lidhur me vonesën, atëherë me pëlqimin e Drejtorit Menaxhues, palës do t'i ofrohet një afat shtesës prej 30 ditësh lidhur me përmbushjen e obligimeve për pagesë. Nëse as pas kalimit të këtij afati nuk realizohet pagesa rasti i përcjellët Bordit për vendimmarrje lidhur me zgjatjen e afatit apo pezullimin e procedurës.

6. 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 korigjimin e shkresave të lëndës dhe çështje tjera eventuale.

Neni 9 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. Në të gjitha rastet, Agjencia kujdeset për dërgimin e rregullt dhe ruajtjen e fletë kthesës ose provave tjera për të vërtetuar dorëzimin.

Neni 10 Refuzimi i shitjes direkte

Kur pala që ka bërë kërkesën nuk plotëson asnjërën nga kategoritë e aseteve specifike të parapara në nenin 3 të kësaj rregullore atëherë Agjencia e refuzon shitjen e aseteve dhe pushojnë efektet juridike të Vendimeve të Bordit të Drejtorëve sipas kësaj rregulloreje, 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 11 Rishikimi i kërkesës

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.

Neni 12 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 13 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. Varësisht nga kushtet ekonomike dhe sociale të parashtruesit dhe vlerësimit të pavarur të fakteve dhe rrethanave të cilat janë karakteristike lidhur me natyrën e një lënde konkrete, Drejtori Menaxhues- mund të lejoj që procedura e pagesës për asetin e përfshirë në proces të shitjes direkte të realizohet në afate periodike dhe atë më së largu deri në një vit.
4. 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.
5. 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 dhe procedurat e nënshkrimit.

KAPITULLI IV

DISPOZITAT KALIMTARE

Neni 14 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.

Neni 15 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 ose qëndrimet e Bordit të Drejtorëve të Agjencisë pas propozimeve nga Drejtori Ekzekutiv.

2. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse autorizime të caktuara me këtë Rregullore ose krijojnë dilema eventuale interpretimi në raport me Rregullat e tenderit ose ndonjë akt tjetër të brendshëm të Agjencisë, aplikohet kjo Rregullore.

3. Udhëzimet për zbatimin e kësaj rregulloreje do të miratohen nga Drejtori Menaxhues i Agjencisë.

Neni 16 Hyrja në fuqi

1. Rregullorja për shitjen e asetëve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore me shitje direkte e datës 17 tetor 2022 shfuqizohet me hyrjen në fuqi të kësaj Rregullore.

2. Rregullorja hyn në fuqi ditën e miratimit të saj.

Prishtinë, datë 30 tetor 2023



Mentor Hyseni
Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit