



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

Rruga: Agim Ramadani nr. 23, 10000 Prishtinë, Kosovë
Tel: ++381 38 500 400, Faks: ++ 381 38 248 076, E-mail:info@pak-ks.org, ueb: www.pak-ks.org

RREGULLORE

PËR SHITJEN E ASETEVE TË CAKTUARA TË NDËRMARRJEVE SHOQËRORE ME NEGOCIM DIREKT

Përmbajtja

KAPITULLI I. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

- Neni 1. Qëllimi;
- Neni 2. Përkufizimet;
- Neni 3. Kategoritë e aseteve specifike;
- Neni 4. Vlera e asetit;
- Neni 5. Subjektet në procedurë;
- Neni 6. Statusi i palëve;
- Neni 7. Barazia e Palëve;
- Neni 8. Parimi i objektivitetit dhe paanësisë;
- Neni 9. Njësia e Negocimit Direkt;
- Neni 10. Kompetencat e Njesisë së Negocimit Direkt;
- Neni 11. Bashkëpunimi me Institucione;
- Neni 12. Bashkëpunimi i brendshëm;
- Neni 13. Llogaridhënia dhe kontrolli;
- Neni 14. Konflikti për kompetencë;

KAPITULLI II. AKTET

- Neni 15. Aktet e Njesisë;
 - 15.1. Raporti Referues;
 - 15.2. Raporti Rekomandues;
 - 15.3. Raporti Përfundimtar;
 - 15.4. Konkluzioni;
 - 15.5. Udhëzimet;

KAPITULLI III. ADMINISTRIMI I RASTIT

- Neni 16. Inicimi i procedurës;
- Neni 17. Shkresat e lëndës;
- Neni 18. Seanca dëgjimore;
- Neni 19. Angazhimi i ekspertëve;
- Neni 20. Komunikimi me palë;
- Neni 21. Përmirësimet e nevojshme;
- Neni 22. Përmbyllja e kontratës;
- Neni 23. Refuzimi i negocimit;
- Neni 24. Kontestet eventuale;

KAPITULLI IV. SHQYRTIMI I KËRKESAVE

- Neni 25. Takimet e punës;
- Neni 26. Shqyrtimi i kërkesave;
- Neni 27. Konflikti i interesit;
- Neni 28. Rendi kronologjik i kërkesave;
- Neni 29. Afatet;
- Neni 30. Rishikimi i kërkesës;

KAPITULLI V. DISPOZITAT KALIMTARE

- Neni 31. Transferimi i kompetencave;
- Neni 32. Interpretimi;
- Neni 33. Vakumi juridik;
- Neni 34. Hyrja në fuqi;

KAPITULLI I. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1 Qëllimi

1.1. 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 negocimit 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, themelimin e njësisë kompetente, kompetencat hierarkike dhe vendosjen përfundimtare nga Bordi i Drejtorëve të Agjencisë.

1.2. Rregullorja kodifikon dispozitat e nevojshme për të siguruar që çdo personi [subjekt fizik dhe juridik] i cili parashtron kërkesë në procesin e negocimit ndaj aseteve të caktuara të ndërmarrjeve shoqërore, t'i njihet e drejta adekuate për një proces të drejtë që ndërthet mes tjerash dëgjimin dhe përcaktimin e vlefshmërisë së pretendimit të tij.

Neni 2 Përkufizimet

2.1. 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.

2.2. Negocimi direkt- Nënkupton arritjen e marrëveshjes eventuale 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 2.1, të kësaj Rregullore, me ç' rast zgjidhja e pretendimeve reciproke me anë të negocimit konsiderohet zgjidhja adekuate ligjore për ruajtjen e vlerës së një pasurie shoqërore e cila evidentohet në emër të ndërmarrjes shoqërore.

Neni 3 Kategoritë e aseteve specifike

3.1. Asete me karakter specifik konsiderohen ato si në vijim:

- a) Ndërtimet e lejuara në asetet e NSH-së, 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;
- b) Ndërtimet ekzistuese të ngritura në ndonjë ngastër kadastrale ose pjesë të sajë, 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;

- c) Ngastra kadastrale ose pjesa e caktuar e ngastrës kadastrale amë në pronësi të ndonjë ndërmarrje shoqërore e cila sipas gjendjes faktike në teren, paraqitet 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;
- d) Kur procedura për negociimin direkt është iniciuar nga ndonjë subjekt fizik [fizik dhe/ose juridik] lidhur me ndonjë NSH, pasuri, ose ndonjë pjesë 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;
- e) Kur mbi një aset ekziston bashkëpronësia mes ndërmarrjes shoqërore dhe parashtruesit [subjekt fizik ose juridik] me ç' rast në bazë të Ligjit mbi pronësinë dhe të drejtat sendore, secilit prej bashkëpronarëve ju takon e drejta e parablerjes kurse negociimin kanë të drejtë ta iniciojnë në çdo kohë.

3.2. Raste, kërkesa ose asete tjera eventuale, të cilat nuk janë precizuar ose përfshirë në ndonjërin nga kategoritë e parapara si në paragrafët paraprak të këtij neni, kurse për nga karakteristikat dhe vetitë e tyre, sipas propozimit të argumentuar të Njësisë së Negocimit Direkt, përmes Drejtorit Menaxhues ose propozimit të Drejtorit Menaxhues dhe aprovimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë cilësohen si asete ose raste me karakter specifik dhe kërkojnë zgjidhje përmes procedurës së negociimit.

Neni 4 Vlera e asetit

4.1 Vlera e asetit lëndor ose e pjesës përkatëse të tij, përcaktohet sipas ekspertizës së ekspertëve të jashtëm, të licencuar për vlerësimin e patundshmërive, së cilës i referohet Agjencia në procesin e negociimit, 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.

4.2 Me rastin e caktimit të vlerës së asetit, Agjencia i referohet vlerës së drejtë të asetit si bazë e vlerësimit, e paraparë me Standardet Ndërkombëtare të Vlerësimit, e cila është në harmoni me procesin e negociimit, natyrën dhe përmbajtjen e tij.

4.3. Me rastin e vlerësimit të asetit duhet përdorur metodologjia e cila përcakton vlerën më të favorshme për ndërmarrjen shoqërore së cilës i takon aseti.

Neni 5

Subjektet në procedurë

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:

a) 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 së negocimit direkt me Agjencinë.

b) Inicimi i procedurës bëhet edhe sipas detyrës zyrtare të Agjencisë, respektivisht sipas propozimit të Drejtorit Menaxhues, Bordit të Drejtorëve, Departamentit Ligjor, Departamentit të Shitjes, Autoritetit të Likuidimit, Departamentit të Koordinimit Rajonal, Zyrës Rajonale ose ndonjë njësie tjetër organizative të Agjencisë.

Neni 6

Statusi i palëve

6.1. Në çdo rast kur inicohet procedura e negocimit për një çështje konkrete, në varësi të fakteve dhe rrethanave, përmbajtjes së pretendimeve, provave dhe bazës juridike të kërkesës dhe kompleksi i tërësishëm i çështjes, analizohet paraprakisht interesi juridik i parashtruesit dhe e drejta e tij/sajë [statusi] që të jetë palë në procedurë.

6.2. Në çdo rast kur inicohet procedura e negocimit për një çështje konkrete, analizohet paraprakisht juridiksioni i Agjencisë, interesi ekonomik NSH-së, shkaqet dhe arsyet për kompensimin e vlerës së asetit ose pjesës përkatëse të tij përmes negocimit direkt, kur kjo konsiderohet si metodë e vetme ose adekuate, e pranueshme ose më e përshtatshme për ruajtjen e interesit ekonomik të NSH-së.

Neni 7

Barazia e palëve

Procesi i negocimit zbatohet përmes një procesi të hapur, transparent dhe parimit të barazisë së palëve [parashtruesit dhe Agjencisë], mos diskriminimit në raport me qytetarët dhe personat juridik, të cilët paraqiten si palë me interes juridik para këtij Institucioni.

Neni 8

Parimi i objektivitetit dhe paanësisë

8.1. Agjencia e ushtron autoritetin e sajë në procesin e negocimit në mënyrë objektive dhe të paanshme, përderisa procedura e negocimit, rrjedha e sajë dhe veprimet nuk duhet të ndikohen nga ndonjë interes personal, familjar, miqësor, politik apo nga presioni eventuale brenda apo jashtë Agjencisë.

8.2. Njësia e Negocimit Direkt udhëhiqet nga parimet e kodit etik dhe kujdesi i duhur për ruajtjen e autoritetit dhe besimit publik ndaj Agjencisë, duke i zbatuar në mënyrë profesionale normat ligjore dhe parimet standarde të drejtësisë.

Neni 9
Njësia e Negocimit Direkt

9.1. Njësia e Negocimit Direkt është njësi kompetente, profesionale, e pavarur dhe e paanshme e cila i shqyrton pretendimet e parashtruesve, vlefshmërinë e tyre dhe kategoritë e aseteve me karakter specifik të cilat kualifikohen si të tilla në pajtim me nenin 2 dhe përfshihen në kategoritë e parapara me nenin 3, të kësaj Rregullore.

9.2. Njësia e Negocimit Direkt është pjesë përbërëse e organizimit integral të Agjencisë Kosovare të Privatizimit, kurse ushtrimi i funksioneve të saja në pajtim me përmbajtjen dhe vëllimin e kompetencave, konsiderohen pjesë përbërëse e fushëveprimit të rregullt të Agjencisë.

Neni 10
Kompetencat e Njesisë së Negocimit Direkt

10.1. Njësia e Negocimit Direkt, në bashkëpunim me zyrat rajonale dhe njësitë tjera organizative të Agjencisë kujdeset për hulumtimin, identifikimin, sigurimin e provave dhe evidentimin e kërkesave ose rasteve, të cilat kualifikohen si pretendime me karakter specifik dhe kategorizohen si të tilla në pajtim me nenin 3 të kësaj Rregullore.

10.2. Njësia e Negocimit Direkt, konstaton në mënyrë preliminare: a) Nëse kërkesa ose aset i lëndor kualifikohet si aset me karakter specifik dhe për të njëjtin ka bazë juridike për inicimin e procedurës së negocimit; b) Nëse kërkesa ose aset i lëndor nuk kualifikohet si aset me karakter specifik dhe nuk ka bazë për inicimin e procedurës së negocimit; c) Nëse kërkesa ose aset i lëndor, objekt i pretendimeve, nuk bije nën juridiksionin e Agjencisë.

10.3. Njësia e Negocimit Direkt, siguron të dhëna të nevojshme, dëshmi ose provë, nga cili do burim, brenda dhe jashtë Agjencisë, pranon në shikim çdo dëshmi origjinale ose të legalizuar dhe çdo parashtesë ose shpjegime shtesë, të cilat i konsideron me rëndësi lidhur me shqyrtimin meritor.

10.4. Kur konstatohet se kërkesa ose aset i lëndor kualifikohet si aset me karakter specifik dhe për të njëjtin ka bazë për inicimin e negocimit direkt i njëjti i nënshtrohet procedurës së shqyrtimit nga Njësia e Negocimit Direkt e cila në varësi të vlerësimit të pavarur dhe profesional të saj, përmes Drejtorit Menaxhues i rekomandon Bordit të Drejtorëve shitjen e asetit lëndor përmes procedurës së negocimit direkt.

10.5. Pas miratimit të negocimit direkt, Njësia e Negocimit Direkt i ndërmerr të gjitha veprimet e nevojshme lidhur me implementimin e Vendimit të Bordit të Drejtorëve, lidhur me angazhimin e ekspertëve përkatës, arritjen e marrëveshjes eventuale me palën lidhur me elementet qenësore të kontratës, përpilimin e Raportit Përfundimtar për Bord dhe përmbylljen e kontratës mbi shitjen.

Neni 11
Bashkëpunimi me Institucione

Njësia e Negocimit Direkt, ka të drejtë që të bashkëpunojë me cilindo organ të administratës publike në vend dhe jashtë vendit, në çdo rast kur kjo konsiderohet e nevojshme për të siguruar

të dhëna apo prova adekuate lidhur me një rast konkret për të cilin është iniciuar procedura e negocimit.

Neni 12 **Bashkëpunimi i brendshëm**

12.1. Njësia e Negocimit Direkt dhe Departamenti i Shitjes bashkëpunojnë dhe informohen reciprokisht lidhur me gjendjen e ndonjë aseti i cili mund të jetë përfshirë në të njëjtën kohë në rrjedhën e procedurës eventuale të tenderimit publik dhe në procesin e negocimit direkt.

12.2. Njësia e Negocimit Direkt dhe Departamenti i Likuidimit së bashku me Autoritetin e Likuidimit informohen, bashkëpunojnë dhe bashkërendojnë veprimet nga kuadri i fushëveprimit të tyre, kur kjo konsiderohet e nevojshme, sidomos në ato raste kur çështja e vendosjes ose vlerësimit të një aseti lëndor përfshihet njëkohësisht në punën e këtyre organeve.

12.3. Njësia e Negocimit Direkt e informon Departamentin e Likuidimit së bashku me Autoritetin e Likuidimit për çdo kërkesë ose rast, për të cilin është iniciuar procedura e negocimit direkt.

12.4. Zyrat Rajonale të Agjencisë kujdesen sipas detyrës zyrtare që asetet e kualifikuara sipas nenit 3 të Rregullores, të evidentuara në listën e aseteve për negocim të mos i nënshtrohen procedurës për shitjen e aseteve përmes tenderimit publik deri në përfundimin e procesit të shqyrtimit të kërkesës për negocim direkt.

12.5. Bordi i Drejtorëve, Menaxhmenti, Departamenti i Koordinimit Rajonal, Departamenti i Shitjes, Departamenti i Likuidimit kanë qasje të vazhdueshme në listën e aseteve dhe kërkesave të evidentuara në listën e negocimit direkt e cila azhurnohet rregullisht nga Njësia e Negocimit Direkt.

Neni 13 **Llogaridhënia dhe kontrolli**

Njësia e Negocimit Direkt i raporton dhe i nënshtrohet mbikëqyrjes së drejtpërdrejtë të Drejtorit Menaxhues.

Neni 14 **Konflikti për kompetencë**

Mosmarrëveshjet eventuale për kompetencë ose aspekte tjera të Njesisë së Negocimit Direkt në raport me Departamentet ose Njësitë tjera organizative, zgjidhen sipas udhëzimeve të Drejtorit Menaxhues.

KAPITULLI II. AKTET

Neni 15 **Aktet e Njesisë**

Gjatë ushtrimit të rregullt të autorizimeve, në varësi të rrjedhës së procedurës dhe ndërmarrjes së veprimeve, Njësia e Negocimit Direkt, nxjerr aktet si në vijim:

- a. Raporti Referues;

- b. Raporti Rekomandues;
- c. Raporti Përfundimtar;
- d. Konkluzione;
- e. Udhëzime;

- Raporti Referues -

15.1. Raporti Referues përpilohet nga zyrtari i Njësisë ose grup pune, me rastin e identifikimit, mbledhjes së fakteve dhe provave për shqyrtimin e një kërkesë, respektivisht pretendimi ose asetit me karakter specifik. Raporti Referues përfshinë mes tjerash të dhënat eventuale lidhur me iniciimin e ndonjë procesi gjyqësor dhe të dhënat lidhur me detyrimet eventuale në të holla të parashtruesit ndaj NSH-së (borxhet në raportet kontraktuese të qirasë). Raporti Referues hartohet për secilën kërkesë ose rast individual ose grup kërkesash, respektivisht pretendimesh, i cili prezantohet për shqyrtim dhe përmban të dhënat si në vijim:

- Identiteti i palës;
- Precizimi i kërkesës;
- Aseti i ndërmarrjes shoqërore, si objekt i pretendimit;
- Përshkrimi i asetit, fakteve dhe rrethanave relevante;
- Vendimet dhe veprimet e ndërmarra eventuale;
- Parashikimet krahasuese dhe efektet eventuale lidhur me metodat e transformimit pronësor [me aplikimin e tenderim publik ose negocimit të drejtë për drejtë]
- Propozimi për vendosje;

- Raporti Rekomandues -

15.2. Raporti Rekomandues përfshinë lëndët e miratuara në Njësinë e Negocimit Direkt, të dhënat elementare për secilën kërkesë, grup kërkesash, provat relevante dhe rekomandimet për Drejtorin Menaxhues për iniciimin e procedurës së negocimit dhe përmban [por nuk kufizohet] të dhënat si në vijim:

- përshkrimi e të dhënave për palë, asetin lëndor dhe të dhënat e NSH-së;
- përmbajtjen e kërkesës [pretendimit];
- faktet qenësore lidhur me gjendjen faktike të asetit;
- mundësitë dhe efektet e rikthimit të gjendjes paraprake;
- efektet e parashikuara të negocimit dhe/ose tenderimit publik;
- interesi ekonomik i ndërmarrjes dhe zgjidhja e propozuar;

- Raporti Përfundimtar -

15.3. Raporti Përfundimtar përfshinë të gjitha ato lëndë, për të cilat janë implementuar Vendimet e Bordit të Drejtorëve për iniciimin e negocimit direkt, të dhënat elementare për secilën marrëveshje eventuale të arritur me pretendues dhe rekomandimet për Drejtorin Menaxhues për përmbylljen e procesit të negocimit.

Raporti Përfundimtar përmban [por nuk kufizohet] së paku të dhënat si në vijim:

- Vendimin e Bordit të Drejtorëve për lejimin e negocimit;
- Identiteti i palës [pretenduesit të së drejtës] dhe kërkesa e tij;
- Pasuria e ndërmarrjes shoqërore, si objekt i pretendimit;

- veprimet e ndërmarra eventuale;
- Vlera e asetit (lartësia e çmimit);
- Propozimin për vendosje;

- Konkluzioni -

15.4. Në raste dhe në varësi të natyrës së çështjes dhe rrjedhës së procedurës, Kryesuesi Njësisë së Negocimit Direkt, i rekomandon Drejtorit Menaxhues të vendos sipas vlerësimit të lirë me konkluzion për çështje të caktuara procedurale, për vlerësimin dhe vendosjen e kërkesave, përfshirë por duke mos u kufizuar në nxjerrjen e provave të reja, plotësimin e shkresave të lëndës, pezullimin e procedurës, ndërprerjen e saj, caktimin e seancës dëgjimore, angazhimin e ekspertëve nga fushat përkatëse, dilemat eventuale për kompetencën, procedurën e rishqyrtimit, e tjera.

- Udhëzimet -

15.5. Njësia e Negocimit Direkt i rekomandon Drejtorit Menaxhues që të nxjerr udhëzime të ndryshme për shpjegimin dhe harmonizimin e veprimeve, krijimin e praktikave unike dhe eventualisht për çështje tjera nga kuadri i fushëveprimit të sajë kur konsiderohet e nevojshme për zbatimin e procedurës së negocimit.

Kapitulli III. ADMINISTRIMI I RASTIT

Neni 16

Inicimi i procedurës

16.1. Inicimi i procedurës së negocimit, nënkupton paraqitjen e një kërkesë me iniciativën e palës së interesuar ose sipas detyrës zyrtare të Agjencisë.

16.2. Njësia e Negocimit Direkt çdo kërkesë ja përcjellë autoritetit përkatës të likuidimit i cili brenda 5 (pesë) ditëve të punës do të përgjigjet nëse ka ndonjë pengesë për iniciimin e procedurës së shitjes përmes negocimit direkt siç parashihet me nenin 18.1.4, lidhur me nenin 28 të Shtojcës së Ligjit për Agjencinë Kosovare të Privatizimit.

Neni 17

Shkresat e lëndës

17.1. Shkresat e lëndës përmbajnë certifikatën pronësore, kopjen e planit, ortofoton, foto nga vendi i ngjarjes, identitetin e palës së interesuar, kopjet e ekspertizave dhe dokumente tjera relevante lidhur me pretendimet.

17.2. Njësia e Negocimit Direkt 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.

Neni 18

Seanca dëgjimore

18.1. Në çdo fazë të procedurës kur kjo konsiderohet e nevojshme, Njësia e Negocimit Direkt ka të drejtë të mbajë seancë dëgjimore me palën ose të autorizuarin e sajë. Seanca dëgjimore udhëhiqet nga Kryesuesi i Njesisë ose nga ndonjëri nga zyrtarët për shqyrtimin e kërkesës, 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.

18.2. Kryesuesi 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.

Neni 19

Angazhimi i ekspertëve

19.1. Njësia e Negocimit Direkt ka të drejtë të kërkoj ekspertizë për çështje kadastrale, ndërtimtarisë, bujqësisë, financiare, vlerësimin e pasurive të paluajtshme dhe ekspertiza në fusha tjera eventuale, nga ekspert të jashtëm, kur konsiderohet e nevojshme me qëllim të vlerësimit të drejtë të çështjes.

19.2. Kur kjo konsiderohet e nevojshme, secila nga palët [Agjencia ose parashtruesi] kanë të drejtë të kërkojnë super-ekspertizë, për arsyet e cituara si më sipër me të cilën përfundon procedura e vlerësimit.

19.3. Secila nga palët [Agjencia ose parashtruesi] ka të drejtë që të kërkoj plotësimin e ekspertizës fillestare ose të super-ekspertizës, 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.

19.4. Shpenzimet për angazhimin e ekspertëve për përpilimin e ekspertizës të shkallës së parë, i bartë parashtruesi i kërkesës. Ndërkaq shpenzimet me rastin e angazhimit të super ekspertizës i bartë propozuesi i sajë.

19.5. Nëse gjatë procedurës së negociimit palët nuk arrijnë marrëveshje, Drejtori Menaxhues e ndërprejnë procedurën e negociimit me konkluzion sipas rekomandimit të Njesisë së Negocimit.

19.6. Angazhimi i ekspertëve të jashtëm bëhet nga lista e ekspertëve të licencuar nga Ministria përkatëse.

Neni 20

Komunikimi me palë

20.1. 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;

20.2. Nëse palët e interesuara përfaqësohen nga përfaqësuesi i tyre ligjorë apo i autorizuar, shkresat eventuale do të dërgohen përfaqësuesit ligjor apo të autorizuar. Nëse palët kanë më shumë përfaqësues ligjorë apo të autorizuar, kontaktohet njëri prej tyre. Nëse palët apo përfaqësuesi i tyre ligjorë apo i autorizuar, gjatë rrjedhës së procedurës ndërron adresën, duhet ta njoftojnë organin pa vonesë.

20.3. Në të gjitha rastet, Njësia e Negocimit Direkt kujdeset për dërgimin e rregullt dhe ruajtjen e fletë kthesës ose provave tjera për të vërtetuar dorëzimin.

Neni 21 **Përmirësimet e nevojshme**

Nëse gjatë rrjedhës së procedurës janë bërë gabime eventuale në veçoritë karakteristike të rastit [identifikimi i parashtruesit, legjitimacioni i palëve, veçoritë e asetit, gabime në vlerësim dhe vendosje, e tjera], përmirësohen në çdo kohë gjatë rrjedhës së procedurës, sipas propozimit të palës ose detyrës zyrtare. Varësisht nga natyra e gabimeve dhe rrjedha e procedurës, të njëjtat korrigjohen nga ana e Njesisë me Konkluzion të Kryesuesit.

Neni 22 **Përmbyllja e kontratës**

22.1. Kriteret dhe kushtet për para-kualifikim, të cilat aplikohen në procedurën e privatizimit dhe shitjes së asetëve me likuidim, nuk janë të aplikueshme në procedurën e negocimit direkt. Legjitimacioni i palës në një çështje konkrete dhe përshtatshmëria e sajë i takojnë autorizimeve dhe punës profesionale të Njesisë së Negocimit Direkt.

22.2. Inicimi i procedurës së negocimit me parashtruesin e kërkesës do të kushtëzohet me pagesën e borxheve eventuale, nëse për të njëjtat evidentohet si debitor i Ndërmarrjes Shoqërore.

22.3. 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 negocimit direkt do të 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 negocimit direkt do të dorëzohet parashtruesit pas tërheqjes së padisë.

22.4. Varësisht nga kushtet ekonomike dhe sociale të parashtruesit dhe vlerësimi të pavarur të fakteve dhe rrethanave të cilat janë karakteristike lidhur me natyrën e një lënde konkrete, Njësia e Negocimit Direkt ka të drejtë që për secilin raport kontraktues ti parashohë, rregullojë dhe harmonizojë kushtet dhe mënyrën e pagesës, në emër dhe për llogari të NSH-së.

22.5. Njësia e Negocimit Direkt, do të zbatojë në tërësi procedurat për përmbylljen e kontratave, përfshirë përpilimin, shqyrtimin ligjor dhe procedurat e nënshkrimit. Versioni final i kontratës i dërgohet Drejtori Menaxhues për nënshkrim me anë të aktit përcjellës (memorandum të brendshëm), i cili nënshkruhet nga Kryesuesi dhe Zyrtari për shqyrtim të kontratës.

22.6. Njësia e Negocimit Direkt ka të drejtë që për rastet e caktuara t'i propozoj Bordit të Drejtorëve, përmbushjen e detyrimeve në periudha të caktuara kohore, respektivisht në këste periodike, për ti evituar ndikimet negative sociale të cilat janë shfaqur si rezultat i kësaj kategorie të aseteve. Njësia e Negocimit ka të drejtë që sipas vlerësimit të pavarur të sajë dhe aprovimin e Drejtorit Menaxhues, ti kontraktoj afatet e pagesës deri në 1/një vit.

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

Neni 23 Refuzimi i negocimit

23.1. Kur Bordi i Drejtorëve të Agjencisë e refuzon iniciimin e negocimit direkt ose shitjen e aseteve me negocim direkt ose kur një vendim të tillë e merr sipas propozimit të Menaxhmentit, lënda dhe shkresat e lëndës, në versionin elektronik dhe fizik, me anë të aktit përcjellës i dorëzohen në kompetencë Departamentit Ligjor apo Zyrave Rajonale, varësisht se cila gjykata janë kompetente, i cili sipas vlerësimit të tij, inicion procedurën gjyqësore, i rekomandon Departamentit të Koordinimit Rajonale dhe Departamentit të Shitjes përgatitjen e asetit për tenderim publik, ose ndërmerr veprime tjera sipas vlerësimit profesional të tij.

23.2. Në ato raste kur procedura e shqyrtimit dhe shitjes së asetit me negocim direkt për ndonjë kërkesë ose aset, refuzohet nga Bordi i Drejtorëve, kërkesa në rastin konkret çregjistrohet nga evidenca e lëndëve për negocim direkt dhe për të njëjtën informohet Zyra Rajonale në territorin e së cilës gjendet selia e ndërmarrjes dhe Departamenti i Shitjes.

Neni 24 Kontestet eventuale

Njësia e Negocimit Direkt kujdeset sipas detyrës zyrtare, nëse gjatë rrjedhës së procedurës lindin mosmarrëveshje mes parashtruesve të ndryshëm lidhur me pretendimet e tyre eventuale ndaj të njëjtit aset të NSH-së. Varësisht nga natyra e pretendimeve, provat ose dokumentacioni pronësor, Njësia do të vendos për rrjedhën e procedurës sipas diskrecionit të saj ose do ta ndërpresë procedurën e negocimit.

KAPITULI IV. SHQYRTIMI I KËRKESAVE

Neni 25 Takimet e punës

25.1. Njësia e Negocimit Direkt mban takime pune me karakter konsultativ ose të vlerësimit dhe shqyrtimit, sa herë kjo konsiderohet e nevojshme nga ana e Kryesuesit ose me propozimin e ndonjërit nga zyrtarët e Njesisë.

25.2. Sipas konsultimit paraprak me anëtar, Kryesuesi cakton datën, vendin, pikat e rendit të ditës, çështjet tjera eventuale, udhëheq takimet e punës dhe kujdeset për mbajtjen e procesverbalit në të cilin evidentohen çështjet qenësore të diskutimeve.

25.3. Kryesuesi dhe zyrtari administrativ, kujdesen që për secilin takim konsultativ ose mbledhje, materialet e nevojshme të shpërndahen paraprakisht dhe në kohë të mjaftueshme.

Neni 26

Shqyrtimi i kërkesave

26.1. Procedura e shqyrtimit të kërkesës fillon nga Zyrtari i lartë për shqyrtimin e kërkesave, i cili përpilon Raportin Referues për secilin rast posaçërisht dhe në të njëjtin i rekomandon Kryesuesit iniciimin ose jo të procedurës së negociimit dhe i dërgon po ashtu shkresat e lëndës në përbërje komplete.

26.2. Zyrtari i lartë për kadastër 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 dhe shpreh konstatimet e tij nga kuadri i kompetencave të tij.

26.3. Pas veprimeve përgatitore sipas paragrafëve paraprak, shqyrtimi i përfundimtar i Raportit Referues i nënshtrohet vlerësimit nga ana e Kryesuesit të Njesisë dhe dy Zyrtar të lartë për shqyrtim, njëri nga të cilët e referon rastin. Konsiderohet se kërkesa në rastin konkret i plotëson kushtet e parapara për tu përfshirë në Raportin Rekomandues për Bordin e Drejtorëve, nëse për të njëjtën pajtohen së paku dy nga zyrtarët e shqyrtimit të kërkesës.

26.4. Me rastin e shqyrtimit të Raportit Referues, mendimet, konstatimet dhe rekomandimet eventuale të Kryesuesit të Njesisë dhe Zyrtarëve të Lartë për shqyrtim mund të evidentohen në procesverbal ose në një raport të veçantë të takimit.

26.5. Raporti Rekomandues për Bordin e Drejtorëve nënshkruhet nga Kryesuesi dhe dy Zyrtarët e lartë për shqyrtimin e kërkesë dhe i njëjti përmes Drejtorit Menaxhues i prezantohet Bordit të Drejtorëve për miratim.

26.6. Me rastin e miratimit eventual të Raportit Rekomandues nga ana e Bordit të Drejtorëve, pala informohet me shkrim lidhur me vendimin e Bordit të Drejtorëve për aprovimin e bazës juridike të kërkesës dhe lejimin e iniciimit të procedurës së negociimit.

26.7. Pas veprimeve të ndërmarra sipas paragrafëve paraprak, me propozimin e Kryesuesit fillon procedura e vlerësimit, me ç' rast angazhohen ekspertët përkatës për vlerësim në pajtim me procedurat e parashikuara për angazhimin e ekspertëve.

26.8. Parashtruesi njoftohet me një një kopje të ekspertizës me të cilën ka të drejtë të shpreh pajtimin e tij apo kërkon që procedura e vlerësimit të nënshtrohet super ekspertizës.

26.9. Kur parashtruesi pajtohet me konstatimet në ekspertizë ose eventualisht në super ekspertizë, përgatitet Raportit Përfundimtar, i cili i nënshtrohet vlerësimit dhe vendosjes përfundimtare lidhur me miratimin e shitjes nga Bordi i Drejtorëve. Raporti Përfundimtar nënshkruhet nga Kryesuesi dhe dy Zyrtarët e Lartë për shqyrtimin e kërkesë dhe i njëjti përmes Drejtorit Menaxhues i prezantohet Bordit të Drejtorëve për miratim.

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

Neni 27

Konflikti i interesit

Secili nga zyrtarët e Njesisë ka për obligim ta informoj Kryesuesin e Njesisë kur konsideron se ka konflikt interesi ne lidhje me rastin konkret. Në varësi të rrethanave Kryesuesi konstaton nëse ekzistojnë apo jo rrethanat të cilat mund të krijojnë konflikt interesi.

Neni 28

Rendi kronologjik i kërkesave

28.1. Fillimi i procedurës për shqyrtimin e kërkesave lidhur me asetet me karakter specifik, bazohet në rendin kronologjik, sipas datës së ushtrimit të kërkesës. Data e ushtrimit të kërkesës konsiderohet data e regjistrimit në protokoll, në zyrat rajonale apo në zyrat qendrore të Agjencisë.

28.2. Përjashtimisht nga rendi kronologjik, do të merren në shqyrtim kërkesat të cilat janë të kompletuara (për te evituar vonesat e panevojshme dhe grumbullimin e lëndëve), kërkesat e propozuara me prioritet nga ana e Drejtorit Menaxhues, Bordit të Drejtorëve dhe ato kërkesa (pretendime) apo asetet të atyre ndërmarrjeve të cilat për shkak të ndonjë asemi me natyrë specifike, nuk mund ti nënshtrohen procesit të likuidimit në kohë efektive.

Neni 29

Afatet

29.1. Nga dita e regjistrimit të kërkesës, Njësia 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, procedura e shqyrtimit të vlefshmërisë së kërkesës mund të zgjasë deri në 3 (tre) muaj.

29.2. Parashtruesi i kërkesës do të informohet lidhur me Vendimin e Bordit të Drejtorëve, për iniciimin e procedurës së negociimit direkt në afatin kohor prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e nxjerrjes së Vendimit.

29.3. 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 me negociim direkt do të zgjasë deri në 3 (tre) muaj.

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

29.5. Nga dita e njoftimit të palës për miratimin përfundimtar të shitjes nga Bordi i Drejtorëve, detyrimi palës për pagesën e çmimit kontraktues është 45 ditë, me përjashtim të rasteve për të cilat pagesat kontraktohen në faza periodike.

29.6. Në varësi të natyrës së çështjes dhe rrjedhës së procedurës, Kryesuesi i Njesisë cakton afate kohore lidhur me kryerjen e ndonjë veprimi ose përmbushjen e ndonjë detyrimi të caktuar.

29.7. 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, sipas vlerësimit të pavarur të Kryesuesit dhe e njëjta fillon të rrjedhë me iniciativën e palës ose të organit.

29.8. Në çdo rast kur kjo është e nevojshme, Njësia 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.

29.9. Zyrtari administrativ, do të kujdeset, mbaj evidencën dhe do ta informoj Kryesuesin për komunikimin e rregullt me palë, për kërkesat e shqyrtuara, për rrjedhën e afateve, agjendën dhe Vendimet e Bordit të Drejtorëve.

Neni 30 Rishikimi i kërkesës

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

KAPITULLI V. DISPOZITAT KALIMTARE

Neni 31 Transferimi i kompetencave

31.1. Kërkesat e ushtruara dhe të evidentuara në emër të Komisionit për shqyrtimin e aseteve me karakter specifik dhe në emër të Komisionit për Negocim Direkt, konsiderohen automatikisht lëndë të Njesisë së Negocimit Direkt.

31.2. Departamenti i Komisioneve Profesionale do ti transferoj (bartë) të gjitha kërkesat e regjistruara dhe ato të shqyrtuara, ne cilën do fazë të procedimit qofshin ato, në kompetencë të mëtejme të Njesisë së Negocimit Direkt, brenda afatit kohor prej 15 ditësh kalendarike nga data e hyrjes në fuqi të kësaj Rregullore.

31.3. Të gjitha veprimet e ndërmarra dhe kërkesat e shqyrtuara nga Komisioni për shqyrtimin e aseteve me karakter specifik si dhe të gjitha veprimet e ndërmarra dhe kërkesat e shqyrtuara nga Komisioni për Negocim Direkt, konsiderohen veprime të ndërmarra dhe lëndë të shqyrtuara nga Njësia e Negocimit Direkt.

Neni 32 Interpretimi

32.1. 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 Për Agjencinë.

32.2. Dispozitat dhe parimet e përgjithshme të Ligjit Për procedurën e përgjithshme administrative, përbëjnë norma dhe parime orientuese në punën e Njesisë. Pa paragjykim ndaj aplikimit të përgjithshëm të fjalisë së mëparshme, parashihet në mënyrë specifike që Ligji për Procedurën Administrative nuk do të vlejë në rastet e parashikuara me nenin 31, të Ligjit Nr. 04/I-034 Për Agjencinë.

Neni 33 **Vakumi juridik**

33.1. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse autorizime të caktuara nga fushëveprimi i Njesisë së Negocimit Direkt nuk janë rregulluar ose paraparë në masë të mjaftueshme ose krijojnë dilema eventuale, aplikohen dispozitat e Ligjit për Agjencinë ose qëndrimet e Bordit të Drejtorëve të Agjencisë.

33.2. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse autorizime të caktuara nga fushëveprimi i Njesisë së Negocimit Direkt nuk janë rregulluar në masë të mjaftueshme ose krijojnë dilema eventuale interpretimi në raport me Rregullat e tenderit ose ndonjë akt tjetër të brendshëm të Agjencisë, aplikohet kjo Rregullore.

33.3. Në çdo rast, pa e specifikuar posaçërisht, nëse procedimi i rastit në ndonjë aspekt nuk përfshihet ose rregullohet në masë të mjaftueshme me normat e kësaj Rregullore, Njësia e Negocimit Direkt do ti zbatoj dispozitat përkatëse të Ligjit të Procedurës Administrative.

Neni 34 **Hyrja në fuqi**

34.1. Rregullorja për shqyrtimin e aseteve me karakter specifik të ndërmarrjeve shoqërore dhe shitja e tyre me negociim direkt, e miratuara nga Bordi i Drejtorëve të Agjencisë me datën 27.04.2017, shfuqizohet me hyrjen në fuqi të kësaj Rregullore.

34.2. Kjo Rregullore hynë në fuqi në ditën e miratimit nga Bordi i Drejtorëve të Agjencisë.

Prishtinë, me 30 janar 2019

Skender Komoni


Zëvendës kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit