



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 1, 2, 5, 6, 8, 9, 15.2.1 dhe 15.2.12 të Ligjit të AKP-së,

Miraton:

PROCEDURAT E SHITJES ME TENDER PUBLIK

30 qershor 2025

MA.

PËRMBAJTJA: PROCEDURAT E SHITJES ME TENDER PUBLIK

Neni 1: Qëllimi	3
Neni 2: Procedura fillestare dhe selektimi i Aseteve/Ndërmarrjeve të reja për shitje.....	3
Neni 3: Asetet/ndërmarrjet e reja të parapara për valë të shitjeve.....	4
Neni 4: Metoda e përcaktimit të Depozitave për asetet e tenderuara	5
Neni 5: Procedurat pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve	6
Neni 6: Procedurat pas publikimit	6
Neni 7: Kontrata e shitblerjes.....	6
Neni 8: Dispozitat përfundimtare.....	7
Neni 9: Hyrja në fuqi.....	7

LISTA E SHKURTESAVE

AKP apo Agjencia	Agjencia Kosovare e Privatizimit
BD	Bordi i Drejtorëve
DHPGJS	Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Republikës së Kosovës
DE	Drejtori Ekzekutiv
NSH	Ndërmarrje Shoqërore
MI	Memorandum Informues
DKRO	Departamenti i Koordinimit Rajonal dhe Operativës
DRASH	Departamenti i Realizimit të Aseteve dhe Shpërndarjes

Neni 1 Qëllimi

1. Ky akt ka për qëllim të rregulloj procedurën e brendshme lidhur me hapat, funksionet dhe kompetencat e njësive organizative brenda Agjencisë Kosovare të Privatizimit (këtej e tutje “AKP” ose “Agjencia”) lidhur me procesin e shitjes së pronës së ndërmarrjeve shoqërore sipas autorizimeve ligjore që ka Agjencia, prej fillimit të procesit të shitjes deri në përmbyllje të saj dhe përfshinë si asetet në procedurë të likuidimit, ashtu edhe ato që ende nuk iu kanë nënshtruar kësaj procedure.

Neni 2 Procedura fillestare dhe selektimi i Aseteve/Ndërmarrjeve të reja për shitje

1. Zyra Rajonale në koordinim me Autoritetin e Likuidimit propozon asetet për shitje sipas prioriteve si më poshtë:
 - 1.1 Asetet të cilat nuk kanë pengesa/probleme juridike-pronësore.
 - 1.2 Asetet e ndërmarrjeve të cilat kanë numër të vogël të asetëve me qëllim të përmbylljes së procesit të likuidimit të Ndërmarrjeve Shoqërore.
 - 1.3 Asetet për të cilat ka pasur kërkesë me shkrim nga investitorët potencial.
 - 1.4 Asetet tjera që nuk janë të cekura më lartë.
2. Asetet/ndërmarrjet e reja që propozohen për shitje duhet të mbështeten gjithmonë në bazë të dokumenteve të ndërmarrjes që e dëshmojnë pronësinë:
 - 2.1. çertifikata e pronësisë;
 - 2.2. vendime gjyqësore;
 - 2.3. vendimi i organit administrativ;
 - 2.4. kontrata e shitblerjes nga NSH.
3. Në rast të mungesës së dokumenteve në nenin 2 më lartë, atëherë asetet/ndërmarrjet e reja që propozohen për shitje duhet të mbështeten në dokumentet që e vërtetojnë posedimin e asetit respektiv nga Ndërmarrja:
 - 3.1. fatura e tatimit në pronë dhe/apo fatura të shërbimeve tjera komunale;
 - 3.2. lista e asetëve të NSH-së;
 - 3.3. deklarata e menaxhmentit të NSH-së;
 - 3.4. çfarëdo dokumenti tjetër të lëshuar nga ndërmarrja apo ndonjë organ tjetër relevant që e dëshmon posedimin e NSH-së ndaj asetit në shitje si dhe sipas një vlerësimi të arsyeshëm të Agjencisë me të cilin konstatohet posedimi;
 - 3.5. sipërfaqja nga matjet në terren ka përparësi në krahasim me dokumentet në nenin 2.3 dhe shërben si bazë për propozimin e asetëve/ndërmarrjeve të reja për shitje, vetëm në ato raste nëse nuk ka në dispozicion ndonjë nga dokumentet e përshkruara në nenin 2 paragrafi 2.
 - 3.6. sipërfaqja e asetëve e përshkruar në listën e asetëve e hartuar nga menaxhmenti i NSH-së, deklarata e menaxhmentit dhe dokumentet tjera si fatura të shërbimeve komunale dhe ndërmarrjeve publike mund të jenë vetëm informata shtesë në dokumentet e shitjes, mirëpo nuk mund të jenë bazë për hartimin e kontratës së shitjes.
4. Sipërfaqet sipas dokumenteve të përshkruara në nenin 2 paragrafi 2 kanë përparësi në krahasim me matjet në terren.
5. Shitja e Asetëve (ngastrave) me Mospërputhje Tekstuale, Grafike dhe Faktike
 - 5.1. Asetet e ndërmarrjeve në proces të likuidimit, të cilat janë identifikuar për shitje, por për të cilat ekzistojnë mospërputhje ndërmjet të dhënave të përshkruara në certifikatën e pronësisë

- (tekstuale), të dhënave grafike (plani kadastral, ortofoto) dhe gjendjes faktike në terren, do të shiten sipas certifikatën e pronësisë (tekstuale), për aq kohë sa nuk ka pengesa juridike që ndalojnë qartësisht shitjen.
- 5.2. Mospërputhjet e evidentuara sipas pikës 5.1 të këtij neni do të shënohen në mënyrë të qartë dhe të detajuar në Memorandumin e Informimit, me qëllim që ofertuesit të jenë të njoftuar për gjendjen faktike të asetit.
- 5.3. Agjencia nuk mban përgjegjësi për harmonizimin e sipërfaqeve të pasaktësuara, për përmirësime grafike apo tekstuale të dokumenteve pronësore, as për procedurat përkatëse administrative apo gjyqësore që kërkojnë ndërhyrje në regjistrimet kadastrale.
- 5.4. Për rastet e tilla, madhësia e parcelës/ngastrës për kalkulim të çmimit të shitjes do të bazohet në të dhënat zyrtare të certifikatës së pronësisë.
- 5.5. Asetet me mospërputhje kadastrale nuk përjashtohen nga shitja për shkak të këtyre mospërputhjeve, përderisa nuk ekziston një ndalesë ligjore ose një aktvendim i vlefshëm gjyqësor që ndalon shitjen.
6. Nga shitja përjashtohen asetet për të cilat ka Aktvendim për Masë të Përkohshme nga Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Republikës së Kosovës.

Neni 3

Asetet/ndërmarrjet e reja të parapara për valë të shitjeve

1. Zyret Rajonale përmes DKRO dhe në konsultim me Autoritetin e Likuidimit duke pasur parasysh kriteret e paraqitura në nenin 2, bëjnë propozimin e aseteve/ndërmarrjeve të reja të parapara për valë të shitjeve për miratim nga Bordi.
2. Zyrtari kadastral së bashku me zyrtarin e rastit bëjnë vizitën në terren dhe përgatisin raportin e vizitës në terren për gjendjen faktike të asetit, së bashku me matjet dhe pamjet vizuele.
3. Memorandumi Informues (MI) në të cilin përfshihen rreziqet ligjore si dhe rreziqet e tjera, përgatiten nga Divizionet e Zyrave Rajonale si një dokument i vetëm për secilin aset/ndërmarrje të re. Për të gjitha asetet/ndërmarrjet e reja të propozuara për shitje, Zyra Rajonale përkatëse duhet të përgatis dhe vendos në shtegun përkatës elektronik (serverat e AKP-së) edhe dosjen elektronike e cila përmban raportin e vizitës të bërë nga zyrtari kadastral dhe zyrtari i rastit, së bashku me matjet në terren dhe fotografitë vizuele (për secilin aset/ndërmarrje të re, dokumentet pronësore si dhe dokumentet tjera relevante).
4. Në secilin Memorandum Informues (MI) duhet përcaktuar edhe vendndodhja e asetit me gjeolokacion “google maps” përveç në rastet kur në shitje ka asete të luajtshme.
5. Divizioni i kadastrit bën shqyrtimin e aseteve/ndërmarrjeve të reja të parapara për valë të shitjes nga aspekti kadastral për procedim të mëtutjeshëm.
6. Lista e aseteve të ritenderuara (për ritenderim) gjenerohet nga databaza (sistemi aktual) dhe sigurohet nga DRASH.
7. Asetet për të cilat nuk ka pasur ofertues të suksesshëm do të ritenderohen katër (4) herë radhazi në raundet e organizuara të shitjes.
8. Në rastet kur tenderimi i aseteve në likuidim rezulton pa asnjë ofertë të dorëzuar ose me dorëzimin e ofertave nën çmimin minimal, në (5) pesë përpjekje radhazi, përfshirë edhe aplikimin e metodës së pestë sipas rregulloreve për metodat alternative të shitjes, lista përkatëse e këtyre aseteve me të gjitha

informatat relevante, do t'i përcillet Autoritetit të Likuidimit për heqje dorë prej tyre, në përputhje me kufizimet ligjore në fuqi.

9. Propozimet e listave fillestare, respektivisht pjesa e kategorizimit të aseteve të propozuara dhe gjeolokacionet, nga Zyrat Rajonale përmes Departamentit të Koordinimit Rajonal dhe Operativës përgatiten (5) pesë ditë pune para afatit për finalizimin e dokumenteve të Bordit dhe dërgohen te Menaxhmenti dhe DRASH.
10. DRASH do të bëjë përlllogaritjen e çmimeve për secilën kategori për secilin aset veç e veç sipas listës së aseteve të pranuar nga DKRO, të cilin dokument e dorëzon te Menaxhmenti dhe DKRO.
11. Përcaktimi i çmimeve minimale orientuese për shitje bëhet sipas "Metodologjisë së Përlllogaritjes së Çmimit Minimal Orientues" i cili dokument bashkohet si shtojcë e këtyre procedurave.
12. Komisioni i përbërë nga Menaxhmenti, Drejtori i DRASH dhe Drejtori i DKRO në dokumentin e dorëzuar nga DRASH bëjnë rekomandimin e kategorisë së asetit sipas potencialit të shfrytëzimit dhe çmimit orientues për secilin aset të propozuar.
13. Në rastet kur aset ndodhet në dy zona të vlerësimit, zbatohet çmimi orientues në përpjestim se ku ndodhet prona.
14. DRASH bën përfshirjen e rekomandimeve të Komisionit sipas pikës 3.12, në listën e aseteve për aprovim nga Bordi i Drejtorëve.
15. Me propozim të Menaxhmentit, lista e aseteve/ndërmarrjeve të reja me vlerën e propozuar të depozitave, kategorinë sipas potencialit të shfrytëzimit të asetit dhe çmimin orientues dhe dokumentin në pikën 3.10 i dërgohet Bordit të Drejtorëve për rishikim dhe miratim, ndërsa dokumentet e cekura në pikën 3.3 (MI dhe Dosja Elektronike) do të jenë të disponueshme për Bordin në formë elektronike në shtegun përkatës në serverat e AKP-së.
16. Për asetet e luajtshme nuk përcaktohen çmimet orientuese.

Neni 4

Metoda e përcaktimit të Depozitave për asetet e tenderuara

1. Vlera e depozitave të ofertave për secilin aset të tenderuar, është një instrument i cili mbron dhe tenton të garantoj seriozitetin e procesit të shitjes së aseteve.
2. Vlera e depozitave përcaktohet në lartësi optimale, duke u kujdesur dhe bërë përpjekje që në të njëjtën kohë këto depozita të jenë në vlerë sa më optimale që të sigurojnë dhe garantojnë seriozitetin e investitorëve potencial, mirëpo të mos shkojnë në atë masë që të cenojnë potencialisht numrin e ofertave të pranuar.
3. Vlera e depozitave do të përcaktohet sipas çmimeve orientuese dhe atë në dy kategori:
 - Për asetet që kanë çmimin orientues deri në 100,000 € depoziti do të jetë 10 % e vlerës.
 - Për asetet që kanë çmimin orientues mbi 100,000 € depoziti do të jetë 5 % e vlerës.
 - Vlera e depozitës do të rrumbullakohet te vlera më e afërt p.sh. nëse vlera e depozitës sipas çmimit orientues është 10,100 € rrumbullakësohet në 10,000 €.
 - Për asetet që shpallen për shitje për herën e katërt (4) depozita do të caktohet sikurse herën e tretë (3).

- Për asetet e luajtshme vlera e depozitit përcaktohet nga DKRO.
- Pavarësisht vlerës së asetit, vlera minimale e depozitës do të jetë 1,000 € ndërsa vlera maksimale 100,000 €.

Neni 5

Procedurat pas aprovimit nga Bordi i Drejtorëve

1. Pas shqyrtimit të listës së aseteve të propozuar për tenderim dhe aprovimit të tyre nga BD, DRASH i përfshinë vendimet e Bordit në MI final (sipas pikës 3.3) dhe bën përgatitjen teknike për publikim.
2. Pasi të gjitha dokumentet të jenë finalizuar, Dosja Elektronike (dhoma e të dhënave “data room”) sipas Rregullave të Tenderit, vendoset nga Zyret Rajonale në vendin përkatës (serverat e AKP-së) ku afati i fundit për vendosje është një ditë para publikimit të shitjes. Të gjitha dokumentet duhet të jenë në formatin pdf.
3. DRASH përgatitë Përshkrimin e Shkurtër për secilin aset/ndërmarrje të re duke përdorur përshkrimin e shkurtër nga lista e aprovuar për shitje, duke përfshirë edhe kategorinë e potencialit të shfrytëzimit të asetit dhe çmimin minimal orientues.
4. Memorandumi Informues për të gjitha asetet/subjektet e reja për valën përkatëse/shitjen e aseteve do të publikohen në ueb faqen e AKP-së dhe njëherit do të bëhet shpallja e valës sipas dokumentit “Mënyrat e marketingut” të miratuar nga Bordi si dhe do të caktohet data e dorëzimit dhe data e hapjes së ofertave.

Neni 6

Procedurat pas publikimit

1. Pas përfundimit të afatit të publikimit mbahet Ceremonia e Pranimit dhe Hapjes së Ofertave apo Dita e Shitjes, sipas planit të përcaktuar për organizim të shitjes në këto rregulla të procedurës.
2. Ceremonia dhe Organizimi i shitjes do të mbikëqyret nga DRASH.
3. Pas përfundimit të ceremonisë së pranimit dhe hapjes së ofertave DRASH përgatitë raportin informues nga dita e shitjes dhe rezultatet e shitjes për Bordin e Drejtorëve.
4. Rezolutat e shitjeve i përgatit DRASH. Vetëm nëse ka paqartësi në rekomandime thirret takimi i komisionit në përbërje: Menaxhmenti, Drejtori i DKRO dhe Drejtori i DRASH.
5. Në momentin e pranimit të vendimeve të Bordit nga Sekretaria Ekzekutive e Bordit (për secilin aset/ndërmarrje të re veçmas), fillon procesi i njoftimit nga DRASH, sipas Rregullave të Tenderit.
6. Shkresat për “Ofertuesin e dytë më të lartë” dhe “Ofertuesin e tretë më të lartë” dërgohen nga DRASH. Përkufizimet për ofertuesin e dytë më të lartë dhe ofertuesin e tretë më të lartë janë të përcaktuara në Rregullat e Pëgjithshme të Tenderit.

Neni 7

Kontrata e shitblerjes

1. Pas përfundimit të pagesave dhe procedurave të tjera në përputhje me Rregullat e Tenderit, fillon draftimi i Kontratës së Shitblerjes për secilin aset/ndërmarrje të re veçmas.

2. Divizioni i kontratave të shitjes në kuadër të Departamentit Ligjor, do të hartoj dhe shqyrtoj Kontratën e Shitblerjes dhe pastaj e fton blerësin e përkohshëm për nënshkrimin e versionit përfundimtar të kontratës nga blerësi brenda afatit të paraparë në Rregullat e Tenderit.
3. Pas finalizimit të kontratës së shitblerjes, kontrata si e tillë i dorëzohet blerësit nga Zyra Rajonale përkatëse ku edhe bëhet pranim dorëzimi i asetit, apo nga Divizioni i kontratave, në rast kur kërkohet nga blerësi.

Neni 8 Dispozitat përfundimtare

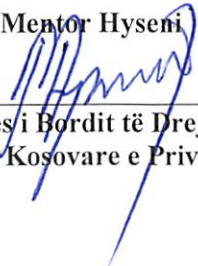
1. Për çdo çështje e cila nuk mbulohet nga dispozitat e këtyre Procedurave sa i përket procesit të shitjes, do të zbatohen përshtatshmërisht dispozita të tjera nga Ligji i AKP-së dhe aktet nënligjore të Agjencisë.

Neni 9 Hyrja në fuqi

1. Me hyrjen në fuqi të kësaj procedure, shfuqizohen “Procedurat e Shitjes” të datës 30 janar 2025.
2. Kjo procedurë hyn në fuqi në datën e miratimit nga Bordi i Drejtorëve.

Prishtinë, më 30 qershor 2025.

Mentor Hyseni



**Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit**



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

SHTOJCA E PROCEDURAVE TË SHITJES METODOLOGJIA E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT ORIENTUES

Neni 1 Qëllimi

Me qëllim të zbatimit të nenit 11 dhe 15 të Rregullave të Përgjithshme të Tenderit përpilohet metodologjia e përcaktimit të çmimit orientues të aseteve të parapara për shitje.

Kjo metodologji do të shërbejë si bazë për zyrtarët përkatës, Menaxhmentin dhe Bordin e Drejtorëve të AKP-së për krahasimin e çmimit më të lartë të ofruar gjatë procesit të tenderit me çmimet orientuese.

Përmes këtyre burimeve të vlerave për pronat relevante, do të bëhet edhe kategorizimi i vlerave të aseteve që do të shërbejnë për përcaktim të Depozitave të ofertave për kategoritë relevante të aseteve.

Neni 2 Metodat e përlllogaritjes së çmimit orientues

1. Me qëllim të gjetjes së vlerës orientuese, sa më optimale dhe të krahasueshme me asetet e Ndërmarrjeve Shoqërore të tenderuara, Agjencia do të siguroj informatat nga dy burime:
 - 1.1 Metoda e përlllogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë, e cila ka prioritet në zbatim dhe
 - 1.2 Metoda e përlllogaritjes së çmimit mesatar të shitjeve të realizuara nga AKP brenda tre (3) viteve të fundit e cila gjen zbatim vetëm në rastet kur “Metoda e përlllogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë rezulton me çmime skajshmërisht të ulëta, ose ku nuk ka fare vlerësim të Ministrisë së Financave.
2. Përjashtimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, për asete të veçanta, sipas propozimit të Menaxhmentit dhe miratimit të Bordit, mund të vendoset të bëhet një vlerësim i jashtëm i pavarur (kompani) si burim shtesë i të dhënave për përcaktimin e çmimit orientues.

Neni 3

Metoda e përlllogaritjes së çmimit sipas Zonave të Vlerave dhe Niveleve të Vlerave, të përcaktuara nga Ministria e Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë

Departamenti i Tatimit në Pronë, që funksionin në kuadër të Ministrisë së Financave, kryen një vlerësim të përgjithshëm një herë në çdo tre (3) vjet për prona bujqësore, industriale, komerciale, pyjore dhe rezidenciale, bazuar në radhën e përcaktuar në paragrafin 2 të nenit 10 të Udhëzimit Administrativ nr. 08/2019 të Ministrisë së Financave për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë.

Vlerësimi i përgjithshëm i pronave të paluajtshme bëhet sipas radhës së mëposhtme:

- Prona bujqësore;
- Pronë industriale;
- Pronë komerciale;
- Pronë pyjore dhe
- Prona rezidenciale;

Secila nga këto kategori i ka nëndarjet për parcelë dhe për objekt si dhe llojin e pronës dhe kjo gjendet në adresën elektronike: <https://tatimineprone-rks.org/emap/valuezona/sq>

Si përjashtim ndaj paragrafit 1 dhe 2 të nenit 10 të UA nr. 08/2019 të Ministrisë së Financave, Departamenti i Tatimit në Pronë mund të bëjë një vlerësim të përgjithshëm një herë në çdo pesë (5) vjet për prona industriale, nëse tregu në fjalë nuk është ndikuar nga ndonjë ndryshim i rëndësishëm.

Të gjitha informatat e vlerësimit të përgatitura nga Departamenti i Tatimit në Pronë, Ministria e Financave, sipas rradhës së cekur më lartë, publikohen në faqen e internetit të Ministrisë së Financave dhe janë të qasshme në çdo kohë për shfrytëzim si informata zyrtare të shpërndara nëpër Zona të Vlerave.

Këto Zona të Vlerave janë sipërfaqe gjeografike ku prona të paluajtshme të krahasueshme kanë përafërsisht të njëjtën vlerë tregu.

Departamenti i Tatimit në Pronë përcakton dhe miraton zonat e vlerave për të trajtuar ndikimin e vendndodhjes në modelin e vlerësimit.

Secila pronë e paluajtshme gjendet në një zonë vlere të caktuar. Për të parë se si dallojnë çmimet e shitblerjeve për shkak të lokacionit, çmimet për metër katror shënjojnë në një hartë. Bazuar në këtë përcaktohen kufijtë e zonave të vlerës dhe nivelet e vlerës. Kjo bëhet ndarazi për secilën kategori të vlerës.



Çmimet për metër katror për të gjitha pronat e shitura shënjohen në një hartë. Kjo e bën të mundur të shihet se si lokacioni ndikon në çmime. Bazuar në këtë përcaktohen zonat e vlerës me nivele të ndryshme të vlerës.

Pas një vlerësimi të përgjithshëm, publikohet një Raport i Përgjithshëm i Vlerësimit për secilën komunë. Ky është një raport zyrtar i cili tregon zonat e vlerës dhe nivelet e vlerës për secilën kategori të vlerës.

Sipas këtij raporti të publikuar, Departamentet dhe Zyrtaret përkatës, të Agjencisë do të vendosin për secilin aset, vlerat e çmimit të vlerësuar në të njëjtat kategorizime.

Neni 4

Metoda e përlllogaritjes së çmimit mesatar të shitjeve të realizuara nga AKP brenda tre (3) viteve të fundit

Burimi i të dhënave për përlllogaritjen e çmimeve mesatare të shitjeve të realizuara nga AKP do të jetë sistemi i menaxhimit të aseteve të AKP-së. Nga ky sistem do të gjenerohen këto të dhëna:

- Shitjet e realizuara vetëm nga periudha e AKP-së brenda tre (3) viteve të fundit që ka pasur apo që janë realizuar shitje;
- Kategoritë e aseteve të shitura;
- Karakteristikat e aseteve/ndërmarrjeve të reja të shitura si: Zona Kadastrale përkatëse apo Zona e Afërt Kadastrale, shitjet e kategorisë së njëjtë fshat/qytet, sipërfaqja dhe vlera e shitjes, etj.

Çmimi mesatar i shitjeve përcaktohet sipas formulës së mëposhtme:

Çmimi mesatar =	Totalin e shitjeve në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale, (sipas kategorisë së asetit) dhe si alternativë çmimi mesatar i shitjeve në tri vitet e fundit i kategorisë së njëjtë fshat/qytet
	Totalin e sipërfaqes të asetit në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale sipas kategorisë së asetit dhe si alternativë çmimi mesatar i shitjeve në tri vitet e fundit i kategorisë së njëjtë në fshat/qytet

Çmimi mesatar sipas formulës të sipërhënuar, gjenerohet nga sistemi për menaxhimin e aseteve të shitjeve të realizuara (kontratave të nënshkruara). Kjo do të thotë se çmimi mesatar azhurnohet në përputhje me realizimin e kontratave të nënshkruara.

Kur ka shitje më shumë se një zonë të afërt kadastrale atëherë merret mesatarja e çmimit nga të gjitha zonat e afërta kadastrale.

Çmimi i ofertës më të lartë të ofruar krahasohet me çmimin mesatar të shitjeve të realizuara.

Në rastet kur kemi mungesë të shitjeve të kategorisë së njëjtë në Zonën Kadastrale përkatëse apo Zonën e Afërt Kadastrale në të cilën është tenderuar aseti për të cilën është ofertuar, atëherë vjen në shprehje krahasimi i shitjeve në tri vitet e fundit fshat/qytet në komunën e njëjtë me asetin që është në shitje. Nëse edhe pas kësaj nuk ka shitje, atëherë krahasimi merret në njërin nga komunat të cilat gjenden në të njëjtin rajon dhe kanë përafërsisht numër të njëjtë të banorëve sipas krahasimit fshat/qytet. Në rast se, kemi mungesë të shitjeve të kategorisë së njëjtë edhe në nivel të rajonit, atëherë çmimi mesatar merret për bazë në nivel të Kosovës, sipas krahasimit fshat/qytet.

Neni 5

Grupi i kategorive të aseteve për përlllogaritjen e çmimit mesatar

Grupimi i kategorive bëhet sipas tabelës në vijim:

GRUPIMI 1	GRUPIMI 2	GRUPIMI 3	GRUPIMI 4
Kategoritë që krahason brenda kategorisë së njëjtë	Kategoritë specifike	Kategoritë që nuk mund të shiten me tender publik	Kategoritë që mund të krahasohen së bashku
banesë	asete të luajtshme	Lum dhe rrugë	barnatore
bodrum	fabrikë	Pylltari-ekonomi pyjore	lokal
depo	fermë	rrugë publike	
depo dhe tokë	hotel	varreza të vjetra	
depo e derivateve	miniera		
garazh	qendër rehabilituese		
kamp shtëpiza	shtëpi		
kioska	Pompa të benzinës		
lokal dhe tokë			
ndërtesë administrative			
ndërtesë administrative dhe tokë			
pushimore			
tokë			
tokë bujqësore			
tokë komerciale			
tokë ndërtimore			
tokë industriale			
treg			
zyre			
zyre dhe tokë			
Pylltari-tokë pyjore			

Grupimi 1: asetet e paraqitura krahasohen me kategoritë e njëjta, p.sh. Banesa me Banesë, toka bujqësore me tokë bujqësore etj.

Grupimi 2: asetet e paraqitura janë specifike dhe nuk janë të krahasueshme rrjedhimisht nuk mund të përcaktohet çmimi mesatar.

Grupimi 3: asetet e paraqitura janë specifike dhe nuk mund të shiten në tenderë publike.

Grupimi 4: asetet e paraqitura janë të krahasueshme dhe si të tilla mund të grupohen në të njëjtën kategori.

Neni 6

Përcaktimi i çmimit orientues të pronave të tenderuara

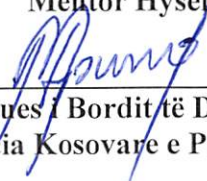
Me qëllim të pasqyrit të sa më optimal të lidhjes racionale të Çmimit të Ofertave të pranuar gjatë procesit të ofertimit me Çmimin Orientues, çmimi orientues sipas Nenit 2.1.1 të kësaj metodologjie do të rezultoj nga aplikimi i metodave për përcaktimin e vlerës orientuese të specifikuar si më poshtë:

1. Në tenderimin e parë çmimi orientues do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
2. Në tenderimin e dytë çmimi orientues minus 10 % e vlerës së tij, do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
3. Në tenderimin e tretë çmimi orientues minus 20 % e vlerës së tij, do të shërbejë si çmim minimal për aprovimin e shitjes së asetit.
4. Në fazën e tenderimit të katërt, nuk do të caktohet çmim orientues, me përjashtim të rasteve kur për asetin përkatës, gjatë tri (3) viteve të fundit, është pranuar një ofertë që është refuzuar nga Bordi i Drejtorëve dhe e cila ka qenë më e ulët se çmimi orientues i përcaktuar gjatë fazës së tretë të tenderimit sipas nenit 6 pikës 3. Në këto raste, çmimi i ofertës së refuzuar do të merret si bazë për caktimin e çmimit orientues në tenderimin e katërt.
5. Në rastet kur aplikohet metoda e çmimit mesatar si çmim orientues, Neni 2.1.2 i kësaj metodologjie, kriteret dy dhe tre të shënuara në këtë nen nuk zbatohen.

Numri i tenderimeve do të llogaritet për tre (3) vitet e fundit.

Prishtinë, më 30 qershor 2025.

Mentor Hyseni


Kryesues i Bordit të Drejtorëve
Agjencia Kosovare e Privatizimit