

R E L A C I O N

PËR

PROJEKTVENDIMIN

PËR

DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË VENDIMIN Nr.926, DATË 29.12.2014 TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, “PËR KRITERET E VLERËSIMIT TË PRONËS SHTETËRORE, QË PRIVATIZOHET APO TRANSFORMOHET, DHE PROCEDURËN E SHITJES”, I NDRYSHUAR

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Qëllimi i këtij projektakti “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin Nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronë shtetërore, që privatizohet apo transformohet dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar është përcaktimi i procedurave ligjore për shitjen e pronës shtetërore me të drejtën e parablerjes apo/dhe nëpërmjet ankandit, shitja subjekteve qirramarrës të pasurive shtetërore mbi 500 m² të dhëna me qira sipas kontratave me tarifën “1 euro/kontrata” si dhe sakësimi i procedurave ligjore për kalimin e pronësisë përmes shkëmbimit, që do të ndiqen nga ministritë, institucionet e tjera qendrore, në varësi të Kryeministrit dhe të ministrive, organet e vetëqeverisjes vendore, si dhe ndërmarrjet ose shoqëritë tregtare shtetërore.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Projektvendimi nuk është parashikuar në Programin e Përgjithshëm të Projektakteve Analitik të vitit 2025, por synohet miratimi si detyrim nga ligji nr. 55/2024 “Për disa ndryshime në aktin normativ nr. 4, datë 9.7.2008, “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008” i ndryshuar

Ky projektakt ka karakter teknik dhe nuk lidhet me programin politik të Këshillit të Ministrave dhe as me dokumente të tjera politike

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Aktit normativ nr.4, datë 9.7.2008 “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr.9967, datë 24.7.2008, ndryshuar me Ligjin nr.55/2024, ka sjellë ndryshime në institucionin përgjegjës për shitjen e pronës e cila me hyrje në fuqi të ligjit do të jetë ministria përgjegjëse për ekonominë .

Ndryshimet të cilat propozohen, saktësojnë procedurat për privatizimin e pronës shtetërore dhe konkretisht procedurat dhe rregullat që duhet të ndiqen për shitjen e pronës shtetërore të marrë me qira sipas kontratave “1 euro/kontrata”, kur ndër të tjera ishte parashikuar dhe kushtet që do të vendoseshin në rastin kur subjekti kishte fituar të drejtën e parablerjes së objektit edhe se nuk kishte kryer investimin e parashikuar në kontratë

Në kuadër të realizmit të qëllimit të sipërcituar janë parashikuar kushtet se kur aplikohet kërkesa për blerjen e drejtpërdrejtë të një prone shtetërore të marrë me kontratë 1 euro si dhe rregullat që do të ndjekë ministria përgjegjëse për ekonominë për monitorimin e këtyre kontratave dhe pas kryerjes së procedurave të shitjes së drejtpërdrejtë.

Po kështu lind e nevojshme përputhshmëria e parashikimeve të dy VKM-ve me të cilat operon Ministria përgjegjëse për ekonominë për dhënien me qira me kontratë qiraje 1 euro/kontrata, kur merret me qira sipërfaqe të lira, dhe mënyra dhe procedurat që duhet të ndjekë drejtorja e shitjes në rastin kur kemi të bëjme me këto kontrata.

Po kështu në përputhje me aktin normativ Nr 4, lind e domosdoshme dhe ndryshimi i përkufizimit, se cilat do të jenë pasuritë të cilat do ti nënshtrohen procedurave të privatizimit/shitjes, duke përputhur titullin e vendimit me përmbajtjen e vendimit (926/2014 të ndryshuar)

Në kuadër të zbatimit të kreut III/1, ku është parashikuar që institucionet të cilat disponojnë prona nën një regjim të caktuar juridik, të mund të shkëmbejnë atë me një pronë private e cila përmbush kushtet dhe nevojat e ketyre dhe entiteteve sikurse prona që ato do të shkëmbejnë. Rregullimi ligjor që u propozua nëpërmjet vendimit 926/2014 të ndryshuar ku përfshiheshin të gjithë procedurat dhe rregullat në mënyrë që pronat e paluajtshme që do të shkëmbejnë të mundësojnë sigurimin e një barazvlefshmërie ndërmjet pronave që do të shkëmbehen, kishte nevojë për saktësime.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektakti i Këshillit të Ministrave propozohet në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës së Shqipërisë, të nenit 1 të Ligjit Nr. 55/2024 “Për disa ndryshime në aktin normativ nr. 4, datë 9.7.2008, “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008” i ndryshuar.

Ky projektakt është në përputhje me rendin juridik të brendshëm.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)

Nuk ka.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektakti ka parashikuar ndryshimet si më poshtë :

1.Në kreun I, të bëhen ndryshimet si më poshtë:

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

a) Pikat 1, 2 të këtij kreu janë riformuluar me qëllim saktësimin e objektit të VKM-së nr. 926/2015, bazuar kjo në aktin normativ nr. 4, datë 9.7.2008, “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008” i ndryshuar, ku është përcaktuar se objekt privatizimi nga Ministria përgjegjëse për ekonominë janë të gjitha pronat shtetërore.

Po kështu është saktësuar se Ministria përgjegjëse për ekonominë *si përfaqësuese e pronarit shtet vetëm në procesin e privatizimit kryen procedurat e privatizimin për të gjitha kërkesat e dërguara nga institucionet qëndrore, dhe pushteti lokal me kërkesë të këtyre te fundit.*

b) Në pikën 2 është bërë saktësimi i pikës 4,

c) Pika 5, hiqet

e) Pika 6, riformulohet si më poshtë:

“6.Ngritja e komisionit të vlerësimit për pronat shtetërore, të cilat në regjistrat kadastral shënohen në pronësi shtet bëhet me urdhër të ministrit përgjegjës për ekonominë. Komisioni i vlerësimit, në këtë rast, kryesohet nga përgjegjësi i degës së shoqërive publike në prefekturën ku ndodhet prona dhe përbëhet nga dy ekspertë vlerësues të licencuar, sipas nevojave të procesit të vlerësimit.”

2. Në kreun II bëhen shtesat dhe ndryshimet si më poshtë;

1. Në pikën 1, janë bërë saktësime të emërtesës.
2. Në pikën 2, është bërë ndryshimi i përmbajtjes së pikës 3 e cila ka ardhur si domosdoshmëri mbas ndryshimit të pikës 1, të objektit mbi të cilën ushtrohet e drejta e privatizimit, të cilave i nënshtrohen të gjitha pronat shtetërore për të cilat ka dalë urdhi i Ministrit përgjegjës për ekonominë për privatizim
3. Në pikën 3 dhe 5 është bërë saktësim tërmash duke u kushtëzuar nga ndryshimet e termave të emërimit të pronës shtetërore.
4. Në pikën 4 është shtuar fjala “..eksperti..”, bazuar kjo në eksperiencën e vlerësimit të pronave, kur në raste të veçantë mund të nevojitet dhe një ekepert për vlerësimin e objekti dhe jo domosdoshmeri duhet me shumë se një.

5. Në pikën 6 është bërë ndryshimi i përmbajtjes me qëllim saktësimin e emërtimeve të institucioneve të cilat marrim pjesë në hartimin e dokumentacionin të pronës shtetërore që do të privatizohet.
6. Në pikën 7 është bërë ndryshimi i përmbajtjes së pikës 8, 9, 10,11,12 dhe 18 me qëllim saktësimin e procedurave që do të ndriqen nga komisioni i vlerësimit dhe saktësimi i institucioneve për të cilat do të merret mendim, afateve për hartimin e dosjes së privatizimit të pronës shtetërore dhe rrugën që duhet të ndjekë Komisioni i Transparencës deri në miratimin e dosjes dhe vlerës se pronës shtetërore që do të privatizohet.
Po kështu janë parashikuar dhe rastes kur kemi të bëjmë me objekte ndërtimore nëntokësore dhe vlerësimi, për efekt privatizimi, do të bëhet vetëm për objektin (strukturën ndërtimore), me truall servitut kalimi dhe sipërfaqe funksionale.

III. Në kreun III bëhen shtesat dhe ndryshimet si më poshtë;

1. Në pikat 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 janë bërë saktësime të termave të përdorura në VKM-në 926/2015.
2. Në pikën 15, të këtij kreu, kemi saktësimin e mënyrës së shitjes së truallit në rastet kur objekti i kontratës së qirasë 1 euro është çregjistruar nga regjistrat kadastral.
3. Në pikën 15 dhe 17, janë shtuar dy paragrafe të cilët përcaktojnë rrugën që do të ndiqet nga struktura përgjegjëse për privatizimin dhe shitjen në rastet kur përfshihen në procedurë privatizimi prona shtetërore objekt kontrate të dhënë me qira “1 euro/kontrata”, me sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m², përpara përfundimit të kontratës së qirasë, dhe në publikimin për shitjen e tij njoftohet ekzistenca e kontratave të qirasë/enfiteozës të lidhura në këtë objekt”.
4. Në pikën 16 dhe 17 është parashikuara, në rastet kur prona shtetërore e marrë me kontratë qiraje 1 euro/ kontrata ka përmbushur rrethanat, vlera e plotë e investimit të parashikuar në kontratën e qirasë për t’u kryer nga qiramarrësi është mbi 5 milionë euro dhe qiramarrësi ka investuar të paktën një vlerë më të lartë sesa 750 për qind e vlerës së pasurisë që kërkohet të privatizohet, atëherë qiramarrësi fiton të drejtën e parablerjes në mënyrë të drejtpërdrejtë dhe ne keto pika parshikohet rruga që do të ndiqet nga struktura e privatizimit dhe shitjes në

rastet kur ka objekte ndërmëre dhe kur kemi vetëm truall mbi të cilën është kryer investimit.

Në rastet kur kemi të bëjmë vetëm përcaktohen detyrat e Drejtorisë përgjegjëse për monitorimin e Kontratave për miratimin nga Ministrit për fillimin e procedurave të privatizimit të drejtpërdrejtë dhe dokumentacioni që duhet të përmbaje dosja që i përcjelllet struktura përgjegjëse për shitjen, për vijimin e procedurave.

Po në këtë pikë janë përcaktuar procedurat që duhet të ndjekë Drejtoria e shitjes i deri në shitjen e pronës shtetërore.

IV. Në kreun III/1 bëhen shtesat dhe ndryshimet si më poshtë;

1. Titulli i kreut ndryshohet me përmbajtjen;

“ III/1SHKËMBIMI I PRONËS SHTETERORE ”

2. Pika 2 ndryshon më përmbajtjen si më poshtë.

2.Kërkesa për kryerjen e shkëmbimit paraqitet nga institucionet qendrore dhe organet e njësive të vetëqeverisjes vendore, ndërmarrjet shtetërore në varësi të tyre, të cilat kanë në përgjegjësi administrimi, pronësi ose përdorim pasurinë shtetërore, në vijim të quajtura bashkërisht “Organe propozuese”.

3. Pas shkronjës “ç” të pikës 8 shtohet fjalia me përmbajtjen si më poshtë:

“Në rastet kur prona që përfitohet nga shkëmbimi nuk plotëson kriteret e kërkuara nga organi propozues por në të do të investohet deri në plotësimin e këtyre kriterëve sipas raportit të vlerësimit të investimit, atëherë organi propozues me propozim të komisionit të vlerësimit të pasurisë mund të nënshkruajë marrëveshje me kusht për realizimin e investimit Shkëmbimi do të përfundojë sipas pikave 14, 15, 16 dhe 17 të këtij vendimi. Organi propozues regjistron këtë marrëveshje pranë ASHK”.

4. Në shkronjën “a” të pikës 12 togfjalëshi *“...të dëshmojë aftësinë financiare..”* zëvendësohet me *“..të vërtetojë se ka aftësi financiare..”*

5. Shkronja “c” e pikës 14 ndryshon me përmbajtjen si më poshtë;

“c) raportet e vlerësimit të pronave që do të shkëmbehen ku të jenë përcaktuar qartë plotësimi i të gjitha kriterëve të përcaktuar për pronën që ofrohet të shkëmbehet”.

6. Në pikën 18 pas shkronjës “b” shtohet shkronja “c” me përmbajtjen si më poshtë:

“c) çdo shpenzim tjetër në zbatim të pikës 15/b”.

V. Në kreun IV bëhen ndryshimet si më poshtë;

2. Pika 14 ndryshon më përmbajtjen si më poshtë;

“14. Ngarkohen Ministria përgjegjëse për ekonominë të hartojë udhëzimet përkatëse, në zbatim të kreut I , kreut II dhe kreut III brenda 90 (nëntë dhjetë) ditëve nga dalja e këtij vendimi”.

7. Në pikën 16 “Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Sipërmarrjes..” zëvendësohet me “Ministria përgjegjëse për ekonominë...”

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe çdo institucion tjetër që preket nga zbatimi i këtij vendimi.

VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Projektakti i Këshillit të Ministrave është propozuar, Ministria Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Drejtoria e Pëgjithshme e Pronës Shtetërore.

Projektakti është dërguar për mendim pranë Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Financave, Ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Agjencisë Trajtimit të Pronave.

Ministria e Drejtësisë me shkresën e datës 28.03.2025, nëpërmjet sistemit e-aktet është shprehur me sugjerimet si më poshtë:

1. Pika 1 e Kreut I të projektvendimit synon të ndryshojë pikën 1 të vendimit nr. 926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, konkretisht duke parashikuar se këtij vendimi i nënshtrohen të gjitha pronat e paluajtshme shtetërore për të cilat është dhënë miratimi i ministrit përgjegjës për ekonominë për fillimin e procedurave të privatizimit. Thënë këtë, dhe duke pasur parasysh qëllimin dhe

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

parashikimet e aktit normativ nr. 4, datë 9.7.2008 “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008, të ndryshuar, i cili përbën dhe autorizim ligjor për VKM - në nr. 926/2014, të ndryshuar, nuk përcaktohet se procesit të privatizimit i nënshtrohen vetëm pronat e paluajtshme të shtetit, por edhe mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros së këtyre ndërmarrjeve. Gjithashtu, nëpërmjet ndryshimit që kërkohet të bëhet në pikën 1 të aktit parësor është parashikuar se i nënshtrohen fushës së këtij projektvendimi të gjitha pronat e paluajtshme shtetërore, duke dalë kështu jashtë parashikimeve të aktit normativ nr. 4/2008, të ndryshuar, i cili parashikon shprehimisht se cilat prona shtetërore mund të privatizohen. Ndaj, në vijim të këtyre argumenteve, sugjerojmë rishikimin e kësaj pike në përputhje me parashikimet e aktit normativ nr. 4/2008, të ndryshuar.

Bazuar në këtë sugjerim të Ministrisë së Drejtësisë, sugjerimi është pranuar pjesërisht, duke u reflektuar pika 1 si vijon:” “1.Këtij vendimi i nënshtrohen të gjitha pronat e paluajtshme shtetërore dhe ,pasuritë e luajtshme, mjetet e objekteve të veçanta, mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros të ndërmarrjeve shtetërore, nëse ka, për të cilat është dhënë miratimi i ministrit përgjegjës për ekonominë për fillimin e procedurave të privatizimit” .

2. Nëpërmjet ndryshimeve që kërkohen të bëhen në pikën 2 të Kreut I të projektvendimit, ku parashikohet se nëse institucionet qendrore apo organet e qeverisjes vendore shprehen për mos privatizimin e pronave shtetërore, në administrim apo në pronësi, apo pronat shtetërore të institucioneve që kanë në varësi administrative, atëherë duhet të argumentojnë qartë këtë fakt.

Në vijim të këtij parashikimi, vlerësojmë se ky parashikim është deklarativ në përmbajtjen e tij dhe nuk rezulton e qartë mënyra se çfarë do të konsiderohet argumentim i qartë dhe si qëndron kjo me parashikimin e pikës 1 të këtij kreu, në kushtet kur do të jetë ministri i përgjegjës për ekonominë i cili do të miratoi fillimin e procedurave të privatizimit.

Bazuar në këtë sugjerim, sqarojmë se në përmbajtjen e shtesave dhe ndryshimeve të propozuara në këtë projektvendim nuk është shtuar fjala “...qartë”, por kjo fjalë është në VKM ekzsistuese.

2. Në lidhje parashikimin e bërë në pikën 3 të Kreut I, mbi detyrimin për të zëvendësuar përfaqësuesin e organeve të vetëqeverisjes vendore si anëtar të

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

komisionit të vlerësimit, me prefektin e qarkut, sugjerojmë rishikimin e këtij parashikimi duke e ndarë ushtrimin e të drejtës së pronësisë nga Këshilli Bashkiak sipas përcaktimeve në ligjin nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, të ndryshuar, konkretisht me nenin 9 dhe 54, ku përcaktohet shprehimisht se e drejta e pronësisë ushtrohet nga këshilli përkatës, i cili nuk mund t’ia delegojë ushtrimin e kësaj të drejte askujt tjetër, me detyrimin e përfaqësisë së këtyre njësive në komisionin e vlerësimit.

Bazuar në këtë sugjerim, sqarojmë se zëvendësimi i përfaqësuesit të bashkisë me përfaqësuesin e prefektit është aktualisht e parashikuar në VKM nr.926/2014, e ndryshuar dhe nuk ka pësuar shtesa apo ndryshime nëpërmjet këtij projektvendimi, por sqarojmë se zëvendësimi i përfaqësuesit të bashkisë me atë të prefektit nuk përjashton marrjen e vendimit të Këshillit Bashkiak për privatizim, i cili është kusht i domosdoshëm për fillimin e procedurave të privatizimit dhe është i përcaktuar qartë si vijon: “ në rastet për pronat shtetërore që janë në pronësi të organeve të pushtetit vendor është marrë vendimi i këshillit të njësive të qeverisjes vendore për privatizimin/tjetërsimin e tyre...”.

3. Për pikën 3 të Kreut I të projektvendimit, nëpërmjet së secilës synohet të shfuqizohet pika 5 e VKM-së nr. 926/2014, të ndryshuar, sugjerojmë të jepen argumente në relacionin shpjegues mbi arsyet e këtij shfuqizimi, duke vlerësuar të sjellim në vëmendjen tuaj se akti normativ nr. 4/2008, i ndryshuar parashikon mundësinë e privatizimit edhe të pasurive të luajtshme, miratimi për të cilat kryhet nga organi që i administron ato.

Lidhur me këtë sugjerim sqarojmë se propozimi për shfuqizim lidhet me arsyetimin se një parashikim i tillë bie ndesh me Ligjin 10296 date 08.07.2010 “Per menxhimin financiar dhe kontrollin” dhe Udhëzimin nr. 30 date 27.12.2011, ku eshte parshikuar se heqja nga lista e inventarit të pasurive të luajtshme bëhet sipas parashikimeve të udhëzimit nr.30 ku është parashikuar se nëqoftëse është vendosur që këto pasuri nuk mund të përdoren më nga institucionet shtetërore dhe janë në gjendje pune, shiten nga këto institucione sipas procedurave të ankandit publik (pika 108 e udhëzimit) dhe në asnjë pikë të saj nuk është përcaktuar që i nënshtrohen procedurave të privatizimit. Procedurat e shitjes në ankand publik kryhen sipas parashikimeve të ligjit nr.9874/2008, të ndryshuar.

Gjithsesi në adresim të komentit të mësipërm, është hequr parashikimi për shfuqizimin e pikës 5.

4. Në ndryshimin e pikës 3 të Kreut II të aktit parësor, është e paqartë se përse kërkohet të bëhet ndryshimi, si dhe, si do të rregullohet nëpërmjet kësaj ndërhyrje mbajtja përgjegjësi e ekspertit vlerësues, në kushtet kur ky parashikim përmban edhe kalimin e pronës në fondin e kompensimit. Sjellim në vëmendjen tuaj se kalimi i pronave në fondin e kompensimit bëhet në përputhje me aktet ligjore në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Lidhur me kalimin e pronave në fondin e kompensimit, sqarojmë se ky parashikim është në VKM nr.926/2014, e ndryshuar, ndërkohë që lidhur me përgjegjësinë e ekspertit vlerësues, përgjegjësia profesionale është e rregulluar nga legjislacioni në fuqi.

5. Parashikimi i bërë në pikën 7 të Kreut II të projektvendimit, ku kërkohet konfirmimi i genplanit nga prefektura, është i paqartë, në kushtet kur genplanit është parashikuar të hartohet nga eksperti. Për këtë qëllim sugjerojmë rishikimin e kësaj pike.

Lidhur me konfirmimin e genplanit nga prefektura, sqarojmë se ky konfirmim është i parashikuar aktualisht në VKM nr.926/2014, i ndryshuar dhe nuk është objekt i shtesave dhe ndryshimeve të propozuara në këtë projektvendim.

6. Në pikën 7 të Kreut II të projektvendimit të propozuar, e cila synon të ndryshojë nenin 8 të aktit parësor, vlerësojmë të panevojshme që të parashikohet në përmbajtje të kësaj pike, përgjegjësia ligjore që mban Agjencia e Trajtimit të Pronave, për çmimin e truallit të konfirmuar dhe për tejkalimin e afatit ligjor, për sa kohë përgjegjësia e organeve administrative përcaktohet në çdo rast në legjislacionin e posaçëm i cili është drejtpërdrejtë i zbatueshëm.

Lidhur me këtë sugjerim, sqarojmë se komenti është pranuar dhe reflektuar duke hequr përgjegjësinë ligjore të ATP për sa kohë përgjegjësia e organeve administrative është e rregulluar nga legjislacioni në fuqi, dhe çmimet janë të përcaktuara me VKM.

7. Në pikën 9 dhe 10 të Kreut II të projektvendimit, parashikohet se është eksperti ai i cili përcakton çmimin dhe zgjedh metodën përkatëse të vlerësimit të pronës dhe mban përgjegjësi për vlerësimin e bërë dhe vlerën e përcaktuar prej tij. Vlerësojmë se një diskrecion i tillë është shumë i gjerë dhe i paqartë

në mënyrën se si do të zbatohet nga eksperti. Në vijim për sa më sipër, sugjerojmë rishikimin e kësaj pike duke parashikuar shprehimisht rregullat apo procedurën përkatëse që duhet të ndiqet për vlerësimin e pronës si dhe mënyrat e e përcaktimit të metodave të vlerësimit të saj.

Lidhur me këtë sugjerim, sqarojmë se përcaktimi i çmimit nga eksperti ndodh në rastet kur ky çmim nuk ekziston në hartën e çmimeve dhe përcaktimi i çmimit të shitjes së truallit që do të privatizohet i referohet çmimeve të tregut, dhe në këtë mënyrë mendojmë se diskrecioni nuk është i gjerë por i referohet vetëm këtij rasti specifik.

Lidhur me përcaktimin e metodave për vlerësimin, vlerësojmë se ato nuk janë objekt i këtij projektvendimi, sa kohë që veprimtaria e ekspertëve vlerësues rregullohet me legjislacionin e posaçëm mbi veprimtarinë e tyre.

9. Në funksion të qartësisë së normës sugjerojmë rishikimin e pikës 12 të Kreut II të projektvendimit, duke përcaktuar qartë dhe saktë procedurën që ndiqet pasi depozitohet dokumentacioni përkatës nga Komisioni i Vlerësimit dhe përbërjen e Komisionit, i cili në vlerësimin tonë duhet të parashikohet si pikë më vete. Gjithashtu, të rishikohet kompetenca e që i atribuohet ministrit përgjegjës për ekonominë për nxjerrjen e udhëzimit sipas shkronjës “d” të po kësaj pike, në kushtet kur bazuar në nenin 118 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, nëndelegimi nuk lejohet.

Lidhur me këtë sugjerim, pika 12 e kreut II është riformuluar si vijon: “12. Pas plotësimit të dokumentacionit, sipas afatit të parashikuar në pikën 11 të kreut II, procedura administrative vijon si më poshtë:

a) Komisioni i Vlerësimit, pasi përgatit dokumentacionin e plote ligjor i dërgon Drejtorisë përgjegjëse për privatizimin, pranë ministrisë përgjegjëse për ekonominë me shkresë përcjellëse të nënshkruar e vulosur nga dega e shoqërive publike përkatëse, dokumentacionin për objektet ndërtimore dhe linjat e prodhimit/shërbimit, ku përcaktohet vlera e objektit, sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt dhe ajo funksionale;

b) Drejtoria përgjegjëse për privatizimin pranë Ministrisë përgjegjëse për ekonominë, pasi kontrollon nëse dokumentacioni i marrë nga institucionet përkatëse, është i plotë dhe në përputhje me përcaktimet ligjore ia përcjell atë Komisionit të Shqyrtimit dhe Transparencës, së bashku me vlerësimin përmbajtësor,

për verifikimin formal në kuadër të transparencës së procedurës së dokumentacionit të privatizimit të pronës shtetërore, që dërgohet për shitje;

i) *Komisioni i Shqyrtimit dhe Transparencës, ngrihet me urdhër të ministrit përgjegjës për ekonominë dhe ka në përbërje 5 (pesë) anëtarë. Komisioni drejtohet nga zëvendësministri.*

c) Komisioni i Shqyrtimit dhe Transparencës, i rekomandon ministrit përgjegjës për ekonominë vijimin e procedurës së privatizimit nga struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike, nëse konfirmohet dokumentacioni i kërkuar ligjor dhe ka kaluar në të gjitha strukturat e parashikuara në këtë vendim.

Në rast të kundërt, Komisioni i Shqyrtimit dhe Transparencës kërkon plotësimin e dokumentacionit duke e rikthyer dosjen në strukturën përgjegjëse për privatizimin.

10. Në vijim të rregullave të teknikës legislative, në pikën 14 të Kreut III të projektvendimit të propozuar, sugjerojmë të përcaktohet konkretisht paragrafi në të cilin synohet të bëhen ndryshimet përkatëse.

Bazuar në këtë sugjerim është qartësuar se kudo në përmbajtjen e pikës 27, fjalët “...ministrinë përgjegjëse për financat dhe ekonominë...” zëvendësohen me “...ministrinë përgjegjëse për ekonominë.”

11. Në pikën 15 të Kreut III të projektvendimit të propozuar, i cili parashikon se në rastet kur objekti i kontratës së qirasë 1 euro është çregjistruar nga regjistrat kadastral, sipas akteve ligjore dhe nënligjore përkatëse, trualli do të shitet në mënyrë të drejtpërdrejtë nga struktura për shitjen e pronës publike sipas pikës 34 të këtij kreu pasi të jetë bërë pagesa e plotë sipas vlerësimit të pronave shtetërore sipas kësaj pike bazuar dhe në vendimet e Komisionit të Shqyrtimit dhe Transparencës, vlerësojmë të rishikohet termi “çregjistrim”, në kushtet kur ky nuk është në përputhje me terminologjinë juridike të parashikuar nga ligji nr.111/2018 “Për kadastrën”. Gjithashtu, vlerësojmë të jepen argumente në relacionin shpjegues mbi rastet kur kryhet çregjistrimi, si dhe mbi nevojën e shitjes së drejtpërdrejtë të truallit, pasi me çregjistrimin e objektit të kontratës nuk kemi më një objekt të përcaktuar.

Bazuar në këtë sugjerim, sqarojmë se projektvendimi është dërguar për mendim pranë ASHK, e cila nuk është shprehur se termi “çregjistrim”, është në kundërshtim me legjislacionin sektorial, por është shprehur vetëm lidhur me përmbajtjen e pikës 7 të projektvendimit.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

12. Në pikën 16 të Kreut III projektvendimit të propozuar, parashikohet se ministri përgjegjës për ekonominë nxjerr urdhrin për përfshirjen në procedurë privatizimi të pronës shtetërore objekt kontrate të dhënë me qira “1 euro/kontrata”, me sipërfaqe mbi 500 m², përpara përfundimit të kontratës së qirasë, në publikimin për shitjen e tij njoftohet ekzistenca e kontratave të qirasë/enfiteozës të lidhura në këtë objekt. Në kushtet kur rrethanat për privatizimin e pasurive shtetërore mbi 500 m², të dhëna me qira sipas kontratave me tarifën “1 euro/kontrata”, janë të përcaktuara në nenin 34 të aktit parësor, vlerësojmë rishikimin e kësaj pike sa i përket përfshirjes në procedura privatizimi të këtyre pasurive shtetërore të dhëna me kontratë qiraje “1 euro/kontrata” përpara përfundimit të kontratës dhe pa referuar në nenin përkatës që përcakton rastet kur këto prona privatizohen, duke sugjeruar që këto ndryshime të jenë në përputhje me parashikimet e vendimit nr. 54, datë 5.2.2014 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kritereve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar.

Bazuar në këtë sugjerim, sqarojmë se parashikimet e pikës 16 të kapitullit III janë bërë bazuar në VKM nr.54/2014, e ndryshuar dhe konkretisht pikës të kreut VIII dhe paragrafi 4 të këtij kreu, ku parashikohet se “...kur vlera e investimeve është mbi 150% të vlerës së trullit, ministri miraton fillimin e procedurave për privatizim të drejtëpërdrejtë të objektit.”

13. Në pikën 17 të Kreut III të projektvendimit, e cila synon , të shtojë pikën 34/1 dhe 34/2, sugjerojmë rishikimin e këtyre dispozitave me qëllim qartësimin se si do të bëhet procedura e shitjes për objektet ndërtimore, cili është objekti që do t'i nënshtrohet procedurave të privatizimit në këtë rast, si dhe subjekti i cili do të përfitoj nga ky privatizim. Po ashtu, po në këtë pikë sugjerojmë të përcaktohet konkretisht ministri përgjegjës i cili jep miratimin për fillimin e procedurave të privatizimit.

Bazuar në këtë sugjerim, sqarojmë se në projektvendim është bërë shtesa e pikës 34/1 dhe 34/2 duke sqaruar se çfarë procedure do të ndiqet kur kemi objekte ndërtimore në sipërfaqen e dhënë me qira dhe atëherë do të ndiqet procedura sipas kreut III dhe në rastet kur kemi të bëjmë me dhënien me qira të vetëm të trullit, ndiqet procedura e parashikuar në pikën 34/2. Lidhur me ministrin përgjegjës saktësojmë se është ministri përgjegjës për ekonominë që jep miratimin për fillimin e procedurave të privatizimit.

14. Nëpërmjet shtesës së pikës 34/3 të kreut III të projektvendimit, parashikohet se eksperti përcakton çmimin e shitjes së pronës shtetërore në rastet kur nuk është e përcaktuar në hartën e çmimeve të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave. Në vijim të këtij parashikimi sugjerojmë shpjegimin nëpërmjet argumenteve shteruese se si eksperti do të përcaktojë çmimin e shitjes së pronës shtetërore truall i cili kërkohet të privatizohet dhe përcaktimin e qartë të procedurave që do të ndiqen. Gjithashtu, po në këtë pikë, sugjerojmë të unifikohet terminologjia e përdorur për togfjalëshin “drejtoria e shitjes”, sipas terminologjisë së përdorur në tërësinë e projektaktit.

Bazuar në këtë sugjerim, lutem referojuni shpjegimit të dhënë lidhur me sugjerimin nr.7 të Ministrisë së Drejtësisë. Lidhur me togfjalëshin “drejtoria e shitjes” është bërë zëvendësimi me “struktura përgjegjëse e shitjes” me qëllim unifikimin e terminologjisë.

15. Në pikën 3 të Kreut III/1 të projektvendimit të propozuar, parashikohet se në rastet kur prona që përfitohet nga shkëmbimi nuk plotëson kriteret e kërkuara nga organi propozues por në të do të investohet deri në plotësimin e këtyre kriterëve sipas raportit të vlerësimit të investimit, atëherë organi propozues me propozim të komisionit të vlerësimit të pasurisë mund të nënshkruajë marrëveshje me kusht për realizimin e investimit. Duke qenë se nga përmbajtja e këtij parashikimi rezulton e paqartë sesi do të investohet pala përfituese për realizimin e këtyre kriterëve, sugjerojmë rishikimin e këtij parashikimi dhe dhënien e argumenteve përkatës në relacionin shpjegues. Gjithashtu të përcaktohet Kreu përkatës sa i përket referencave të bëra në pikat 14, 15, 16, 17 të këtij vendimi, në këtë pikë.

Lidhur me referencat e pikave 14, 15, 16, 17 saktësojmë se i referohen parashikimeve në kreun III të VKM nr.926/2014, i ndryshuar, duke saktësuar gjithashtu se ky parashikim synon të qartësojë se midis palëve do të nënshkruhet marrëveshje me kusht, duke dhënë të gjitha garancitë për realizimin e investimit nga subjekti ofrues i shkëmbimit.

16. Përsa i përket pikës 2 të Kreut IV të projektvendimit të propozuar, e cila ndryshon pikën 14 të aktit parësor sugjerojmë të qëndrojnë si dispozitë e re në aktin ndryshues dhe jo si pjesë e ndryshimeve të tij, përse kohë që kjo dispozitë i ka dhënë efektet e saj.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

Bazuar në këtë sugjerim, komenti është pranuar dhe është hequr si propozim.

17. Në Kreun VI të projektaktit të propozuar, sugjerojmë të përcaktohen shprehimisht institucionet që ngarkohen me zbatimin e këtij vendimi, në përputhje me rregullat e teknikës legislative.

Bazuar në këtë sugjerim, është parashikuar se për zbatimin e këtij vendimi ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Agjencia e Trajtimit të Pronës, dhe çdo institucion tjetër që preket nga zbatimi i këtij vendimi. Ky formulim ndodh për shkak se nisur nga përmbajtja e VKM nr. 926/2014, i ndryshuar, nuk mund të ketë një liste ezauruese të institucioneve që ngarkohen me zbatimin sa kohë që akti duhet të zbatohet nga një sërë institucionesh si prefekturat, njësitë e vetqeverisjes vendore, institucionet që administrojnë pasuritë e paluajtshme etj.

18. Të mbahet në konsideratë që projektvendimi në tërësi të hartohet në përputhje me nenin 32, 36 dhe 37 të Udhëzimit nr. 6, datë 29.04.2022 të Ministrit të Drejtësisë “Për përcaktimin e metodologjisë së unifikuar për hartimin e akteve normative”, për sa i përket formulave ndryshuese dhe terminologjisë juridike të përdorur.

Ky sugjerim është reflektuar duke u ripunuar në tërësi projektvendimi.

Ministria e Financave me shkresën e datës 25.03.2025, nëpërmjet sistemit e-aktet është shprehur shprehur parimisht dakord.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës me shkresën e datës 27.03.2025, nëpërmjet sistemit e-aktet është shprehur parimisht dakord me sugjerimin që fjalja e parë e pikës 7 të riformulohet me përmbajtje sa vijon: 7.”Pas marrjes së genplanit të pronës shtetërore, të konfirmuar nga prefektura, dega e shoqërive publike i kërkon Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës në përputhje me parashikimet e ligjit nr.111/2018 ”Për Kadastrën”, të dhëna për pronën shtetërore që privatizohet, kartelën dhe hartën kadastrale, certifikatën e pronësisë apo vërtetim për pasuritë në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar”.

Ky sugjerim i ASHK është pranuar dhe reflektuar në tekstin e projektvendimit.

Agjencia e Trajtimit të Pronave me shkresën nr. 1644/1 prot., datë 26.03.2025 është shprehur parimisht dakord me përmbajtjen e këtij projektvendimi, me

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në Vendimin nr.926, datë 29.12.2014 të Këshillit të Ministrave, “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, i ndryshuar

përfashtim të pikës 8 dhe pikës 34/3, ku citohet se ATP mban përgjegjësi për cmimin e truallit, të konfirmuar me shkresën përkatëse, si dhe për tejkalimin e afatit ligjor të përcaktuar në këtë vendim. Ndaj, theksojmë faktin se, bazuar në Ligjin nr. 111/2018 "Për Kadastrën", Neni 9, pika k, në të cilën citohet se: "Drejtori i Përgjithshëm përgatit dhe ia paraqet Kryeministrit projektvendimin e Këshillit të Ministrave (për miratimin e hartës së vlerës së tokës), që përmban cmimet e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë", hartimi i hartës së vlerës së tokave është kompetencë e ASHK-së.

Bazuar në këtë sugjerim, është ripunuar pika 8 e kreut I të projektvendimit. Lidhur me pikën 34/3 sqarojmë se ATP parashikohet vetëm përsa i përket konfirmimit nëse ka pronar me vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave dhe çmimin e truallit objekt privatizimi, referuar hartës së cmimeve të miratuara me Vendim të Këshillit të Ministrave, pra qartësisht dispozita nuk i referohet propozuesit të hartës së cmimit.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Ky projektakti nuk ka efekte financiare.

**MINISTRI
BLENDI GONXHJA**