

RELACION
PËR
PROJEKTVENDIMIN

PËR

DISA NDRYSHIME DHE SHITESA 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", TË NDRYSHUAR

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Qëllimi i këtij projektakti "Për disa ndryshime dhe shtesa 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", të ndryshuar është përcaktimi i procedurave ligjore për shitjen e pronës shtetërore është përcaktimi i procedurave ligjore për kalimin e pronësisë përmes privatizimit, 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.

Në zbatim të procedurave tashmë të konsoliduara për privatizimin e pronës shtetërore përcaktohen në këtë projektvendim procedurat dhe rregullat që duhet të ndiqen për privatizimin e pronës shtetërore me qëllim lehtësimin e procedurave të privatizimit.

I. 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 2026, 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 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.

Ky projektvendim u gjenerua në sistemin e mbivendosjes ligjore dhe pas kërkimit rezulton se ky projektakt nuk ka mbivendosje ligjore.

- Akti i propozuar ka për qëllim ndërmarrjen e proceseve të derregullimit dhe sjell thjeshtim, reduktim apo eliminim të procedurave administrative ekzistuese.

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

Akti 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 (ministria përgjegjëse për ekonominë).

Projektakti që propozohet të miratohet ka si qëllim që në zbatim të Ligjit nr. 9967, datë 24.7.2008, të bëhen disa 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”, të ndryshuar.

Këto ndryshime kanë lindur si nevojë e problematikave në lidhje me procedurat e privatizimit si dhe mbivendosjes së strukturave përgjegjëse të përfshira në të gjithë

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

procesin e privatizimit. Ky propozim synon rishikimin dhe përmirësimin e dispozitave ekzistuese si dhe shkurtimin e afateve të procedurës së privatizimit me qëllim rritjen e qartësisë ligjore, transparencës dhe unifikimit të praktikave administrative ndërmjet strukturave zbatuese.

III. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJSLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektakti i Këshillit të Ministrave propozohet në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 2, të aktit normativ nr. 4, datë 9.7.2008, të Këshillit të Ministrave, “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, me propozimin e ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave.

Ky projektakt është në përputhje me rendin juridik të brendshëm.

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

Ky projektvendim nuk synon përafrim me *ACQUIS COMMUNAUTAIRE*.

V. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Nëpërmjet ndryshimeve të propozuara në këtë projektakt synohet përmirësimi, standardizimi dhe harmonizimi i procedurave që lidhen me privatizimin, vlerësimin dhe shitjen e pronës shtetërore, me qëllim rritjen e eficiencës administrative, forcimin e sigurisë juridike, garantimin e transparencës dhe përcaktimin më të qartë

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

të kompetencave dhe përgjegjësiwe institucionale gjatë zhvillimit të këtyre proceseve.

Në këtë kuadër, përcaktohet në mënyrë më të plotë dhe të unifikuar kategoria e pasurive shtetërore që i nënshtrohen procedurave të privatizimit, duke përfshirë pronat e paluajtshme shtetërore, pasuritë e luajtshme, objektet e veçanta, mjetet kryesore dhe mjetet e xhiros së ndërmarrjeve shtetërore, si edhe asetet e shoqërive tregtare të zbritura nga kapitali i tyre. Gjithashtu, rregullohet më në detaje procedura administrative për fillimin e privatizimit të pronës shtetërore, duke përcaktuar detyrimet e institucioneve qendrore dhe organeve të njësive të vetëqeverisjes vendore për paraqitjen e dokumentacionit tekniko-financiar dhe të qëndrimeve përkatëse brenda afateve të përcaktuara, si edhe procedurat që ndiqen për pronat në administrim ose pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore, në respektim të kompetencave të këshillave bashkiakë dhe kontrollit të ligjshmërisë nga institucioni i prefektit.

Projektakti parashikon gjithashtu forcimin e transparencës së procedurave të privatizimit nëpërmjet detyrimit për njoftimin dhe afishimin publik të fillimit të procedurave të privatizimit, si edhe riorganizimin e përbërjes dhe funksionimit të komisionit të vlerësimit të pronës shtetërore, duke përcaktuar përbërjen e tij, rolin e strukturës përgjegjëse për privatizimin dhe mundësinë e përfshirjes së ekspertëve apo audituesve të specializuar, sipas kompleksitetit të procesit të vlerësimit.

Nëpërmjet ndryshimeve të propozuara rregullohen më në detaje mënyra e përzgjedhjes, pagesës dhe përgjegjësiwe të ekspertëve vlerësues, duke përcaktuar tarifat e standardizuara të pagesës në raport me vlerën e pronës objekt vlerësimi, mënyrën e përballimit të shpenzimeve të procesit të vlerësimit dhe kushtet e pagesës pas dorëzimit të raportit përfundimtar të vlerësimit. Gjithashtu, parashikohen dispozita të posaçme për procedurat që ndiqen në rastet kur prona shtetërore ka qenë në administrim të subjekteve apo institucioneve tashmë të shuara, duke përcaktuar mënyrën e ngritjes së komisionit të vlerësimit dhe bazimin e procesit të vlerësimit në verifikimin faktik të gjendjes së pronës.

Ndryshimet e propozuara synojnë edhe përmirësimin dhe standardizimin e procedurave të vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo përfshihet në

fondin e kompensimit, duke përcaktuar se vlerësimi i pronës kryhet në përputhje me vlerën reale të tregut dhe legjislacionin në fuqi, si edhe duke sanksionuar përgjegjësinë e komisionit të vlerësimit për dokumentacionin teknik dhe ligjor të hartuar gjatë procesit të vlerësimit. Në këtë kuadër, rregullohen më në detaje procedurat për inspektimin dhe verifikimin e gjendjes reale të pronës shtetërore, afatet për përgatitjen e genplanit/plan-rilevimit dhe raportit përfundimtar të vlerësimit, si edhe procedurat e shqyrtimit dhe verifikimit të dokumentacionit tekniko-ligjor për vijimin e procesit të privatizimit.

Gjithashtu, projektakti harmonizon procedurat e privatizimit me legjislacionin në fuqi për kadastrën, duke përcaktuar bashkëpunimin institucional me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për sigurimin e dokumentacionit kadastral dhe të të dhënave mbi statusin juridik të pronës shtetërore objekt privatizimi, përfshirë kufizimet që burojnë nga vendime administrative apo gjyqësore. Në të njëjtën kohë, qartësohen dispozitat që lidhen me trajtimin e detyrimeve debitore dhe kreditore të ndërmarrjeve shtetërore në procesin e privatizimit dhe përgjegjësitë për administrimin dhe arkëtimin e tyre pas kalimit të pronësisë.

Nëpërmjet ndryshimeve të propozuara në këtë projektakt, përmirësohen dhe standardizohen edhe procedurat e shitjes së pronës shtetërore, duke forcuar transparencën në procesin e ankandit dhe garantuar respektimin e të drejtave të ish-pronarëve. Në këtë drejtim, përcaktohen procedurat për pranimin dhe shqyrtimin e dokumentacionit të privatizimit nga strukturat përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore, detyrimi për marrjen paraprake të informacionit nga Agjencia e Trajtimit të Pronës, si edhe mënyra e njoftimit të ish-pronarëve dhe ushtrimit të së drejtës së parablerjes.

Projektakti parashikon standardizimin e procedurave të publikimit të ankandeve, rregullimin e rasteve të pronave të pashitura, përmirësimin e funksionimit të komisionit të ankandit, standardizimin e procedurave të lidhjes dhe ekzekutimit të kontratës së shitjes, si edhe rregullimin e rasteve të mungesës së dokumentacionit në dosjet e privatizimit. Gjithashtu, harmonizohen dispozitat që lidhen me të drejtën e parablerjes dhe përcaktohen më qartë detyrimet që rrjedhin nga kontratat e qirasë/emfiteozës me investim, përfshirë kriteret minimale të investimit për subjektet përfituese.

Ndryshimet e propozuara kanë karakter harmonizues me legjislacionin në fuqi për pronat e paluajtshme të shtetit, si edhe synojnë përmirësimin e procedurave të dorëzimit të pronës shtetërore pas lidhjes së kontratës së shitjes, përcaktimin e përgjegjësive institucionale në rastet e diferencave fizike të konstatuara gjatë dorëzimit dhe rregullimin e procedurave që lidhen me pjesëmarrjen e bashkëpronarëve dhe përfaqësimin gjatë procesit të dorëzimit të pronës.

Gjithashtu, parashikohet që për të gjitha kërkesat dhe procedurat e nisura, por ende të papërfunduara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, do të zbatohen dispozitat e këtij projektakti, me qëllim garantimin e vijimësisë administrative dhe unifikimin e praktikës së trajtimit të rasteve në proces.

- Në tërësi, nëpërmjet ndryshimeve dhe shtesave të propozuara synohet krijimi i një kuadri më të qartë, të harmonizuar dhe funksional për administrimin, vlerësimin, privatizimin dhe shitjen e pronës shtetërore, duke garantuar një proces më transparent, më efikas dhe në përputhje me legjislacionin në fuqi.

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Ngarkohet Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, për zbatimin e këtij vendimi.

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

Projektakti është hartuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, Drejtoria e Përgjithshme e Pronës Shtetërore.

Ky projektakt u dërgua për mendim në Ministrinë e Drejtësisë dhe në Ministrinë e Financave.

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për disa ndryshime dhe shtesa 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", të ndryshuar

Nëpërmjet sistemit e-aktet, **Ministria e Drejtësisë** shprehet si vijon:

Në komentin nr. 1, Ministria e Drejtësisë shprehet se: *“Në lidhje me parashikimin e shkronjës “d”, të pikës 1, të projekaktit, përmes së cilit synohet të ndryshohet pika 4, e Kreut I, të vendimit nr.926/2014, të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar, sugjerojmë që në kuadër të transparencës, qartësisë së normës, në zbatim të respektimit të parimit të sigurisë juridike, si dhe me qëllim shmangien e një diskrecioni të gjerë, të përcaktohet procedura në bazë të cilës ministri përgjegjës për ekonominë zgjedh ekspertin vlerësues. Referuar po në këtë argument, në lidhje me parashikimin se pagesa e ekspertit vlerësues, si dhe çdo shpenzim për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit përballohen nga ministria përgjegjëse për ekonominë, përveç rasteve kur ministri urdhëron që këto shpenzime të përballohen nga institucionet, ndërmarrjet dhe/ose shoqëritë në varësi, vlerësojmë të përcaktohen konkretisht këto raste. Ndërkohë, në lidhje me parashikimin e po kësaj pike, sipas së cilës pagesa e ekspertit kryhet pas dorëzimit të raportit përfundimtar të vlerësimit dhe pranimit të tij nga struktura përgjegjëse për privatizimin, vlerësojmë se mbetet i paqartë efekti juridik dhe pasojat që sjell pranimi i raportit në raport me pagesën e ekspertit. Konkretisht, krijohet paqartësi nëse, në rast se ky raport nuk pranohet nga struktura përgjegjëse, do të procedohet apo jo me pagesën e ekspertit. Për këto arsye, sugjerojmë rishikimin e dispozitës në funksion në qartësisë së normës dhe shmangies së interpretimeve në zbatim”*.

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se**: Në lidhje me përzgjedhjen e ekspertëve vlerësues nga ministri përgjegjës për ekonominë, përzgjedhja e ekspertit bëhet në mënyrë rastësore referuar listës së afishuar të ekspertëve të licensuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme nga ana e Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, bazuar edhe në fushën dhe shkallën e licencës. Ndërsa në lidhje me pagesën e ekspertit vlerësues, shpenzimet për pagesën e tyre përballohen nga të ardhurat të cilat sigurohen nga shitja e pronave shtetërore. Pagesa e ekspertit do të kryhet nga momenti i pranimit të raportit të vlerësimit nga struktura përgjegjëse për privatizim. Pranimi i raportit nga struktura përgjegjëse për privatizim do të konsiderohet sipas shkronjës b të pikës 12, kreu II i këtij projektvendimi.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

Në komentin nr. 2, Ministria e Drejtësisë shprehet se: “Sa i përket ndryshimeve në pikën 2, dhe pikën 10, të Kreut II, të VKM-së nr.926/2014, të ndryshuar, vlerësojmë mungesë koherence midis dispozitave. Përkatësisht, në pikën 2, përcaktohet se vlerësimi i pronës shtetërore bëhet nga komisioni i vlerësimit në përputhje me vlerën reale të tregut, ndërkohë në pikën 10, parashikohet se në rastet kur për vendndodhjen e pronës shtetërore që privatizohet çmimi përkatës nuk figuron në hartën e çmimeve, vlerësimi i pronës shtetërore kryhet sipas vlerës së tregut. Në këto kushte, të dyja dispozitat i referohen të njëjtit proces, juridik, konkretisht vlerësimit të pronës shtetërore. Për rrjedhojë, rezulton i paqartë parashikimi i dy mënyrave të ndryshme vlerësimi, në kuadër të të njëjtit proces, si dhe raporti hierark i tyre. Për këtë arsye, sugjerojmë rishikimin e dispozitave, në funksion të qartësisë dhe shmangies së interpretimeve në zbatim.

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se:** Në pikën 10, parashikohet se në rastet kur për vendndodhjen e pronës shtetërore që privatizohet çmimi përkatës nuk figuron në hartën e çmimeve, vlerësimi i pronës shtetërore kryhet sipas vlerës së tregut, ky paragraf lidhet me konfirmimin për hartën e çmimeve të truallit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, të konfirmuar çdo 6 (gjashtë) muaj nga Agjencia e Trajtimit të Pronave (ATP). Pra lidhet me vlerësimin e truallit dhe jo të objektit ndërtimor. Ndërsa në lidhje me pikën 2 ku bëhet vlerësimi i pronës shtetërore (objektit) nga komisioni i vlerësimit do të kryhet në përputhje me vlerën reale të tregut, në zbatim të legjislacionit në fuqi.

Në komentin nr. 3, Ministria e Drejtësisë shprehet se: “Në lidhje me ndryshimet në pikën 12, të Kreut II, të VKM-së nr.926/2014, të ndryshuar, konkretisht mbi parashikimin e shkronjës “a”, ku përcaktohet ndër të tjera se komisioni i vlerësimit, harton vendimin shoqërues, sugjerojmë të përcaktohet saktësisht dhe në mënyrë ezauruese, natyra, si dhe përmbajtja e këtij vendimi”.

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se:** Vendimi i Komisionit të Vlerësimit do të përmbajë të dhënat identifikuese të pronës si sipërfaqja e përgjithshme, ajo nën objekt dhe ajo funksionale, vlerën e pronës shtetërore, si edhe përputhshmëria me dokumentacionin kadastral për pasuritë shtetërore si edhe për linjat e

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

prodhimit/shërbimit; shprehet edhe për përmbushjen ose jo të kriterëve tekniko-ligjore sipas legjislacionit në fuqi për privatizimin e pronës shtetërore sipas shkronjës a, të pikës 12, të Kreut II të këtij vendimi.

Në komentin nr. 4, Ministria e Drejtësisë shprehet se: *“Në lidhje me ndryshimet në pikën 16, të Kreut II, të VKM-së nr.926/2014, të ndryshuar, ku përcaktohet se “Detyrimet debitore dhe kreditore të ndërmarrjeve shtetërore që privatizohen shuhen në çastin e kalimit të pronësisë”, sugjerojmë riformulimin e dispozitës në koherencë me parashikimet e shkronjës “a” të pikës 17, sipas variantit të projektaktit, në të cilën sanksionohet se “Kur bëhet privatizimi i të gjithë ndërmarrjes shtetërore detyrimet debitore dhe kreditore i kalojnë shtetit”. Pra, nga vlerësimi i dy dispozitave rezulton mospërputhje, pasi njëra parashikon shuarjen e detyrimeve në momentin e kalimit të pronësisë, ndërsa tjetra parashikon kalimin e tyre në favor të shtetit. Për më tepër, vlerësojmë të sjellim në vëmendje se shoqëria ka personalitet juridik të veçantë, nga aksionarët e saj, ndaj ndryshimi i pronësisë së shoqërisë nuk nënkupton shuarje të detyrimeve të saj. Po në pikën 16, të këtij Kreu, parashikohet se “Administratori ose likuidatori i ndërmarrjes shtetërore, si edhe i shoqërisë aksionare mban përgjegjësi për çdo rritje të detyrimeve debitore dhe kreditore nga data e shpalljes së kalimit të pronësisë shtetërore”. Në vijim të këtij parashikimi, rezulton i paqartë roli i likuidatorit në këtë fazë. Sjellim në vëmendje, se funksioni i likuidatorit, lidhet me procesin e likuidimit të shoqërisë, në rast prishje të saj në gjendjen e aftësisë pague. Bazuar në këto argumente, sugjerojmë rishikimin e dispozitës apo dhënien e argumenteve në realcionin shpjegues”.*

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se:** Pika 16 dhe pika 17 të Kreut II, të këtij vendimi propozohet të shfuqizohen në zbatim të Ligjit nr. 7926, datë 20.04.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”, të ndryshuar. Në bazë të këtij ligji, të gjitha ndërmarrjet shtetërore do të transformohen në shoqëri anonime ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe do të funksionojnë në përputhje me legjislacionin në fuqi për shoqëritë tregtare. Për sa më sipër pika 16 dhe 17, të kreut II, të këtij vendimi e kanë humbur qëllimin, funksionin normativ dhe nuk prodhojnë më efektet juridike për të cilat ishin parashikuar në VKM.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

Në komentin nr. 5, Ministria e Drejtësisë shprehet se: “Sa i përket, referimit të bërë në ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar, në pikën 3, të Kreut III, të VKM-së nr.926/2014, të ndryshuar, e cila synohet të ndryshohet përmes këtij projektakti, sugjerojmë rishikimin e tij, pasi ligji nr.9235/2004, i ndryshuar, është shfuqizuar përmes ligjit nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, i ndryshuar”.

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se** nga ana jonë u reflektua.

Nëpërmjet sistemit e-aktet, **Ministria e Financave** shprehet si vijon: “Në përgjigje të shkresës suaj, ardhur nëpërmjet sistemit E-Akte, me anë të së cilës dërgoni për mendim projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, bashkë me relacionin shoqërues, parë në këndvështrimin buxhetor shprehem si më poshtë: Së pari, pavarësisht natyrës komplekse dhe teknike të ndryshimeve të propozuara vlerësojmë se ndryshimet e propozuara sjellin disa kosto të shtuara për buxhetin e shtetit lidhur me mënyrën e vlerësimit të pronës shtetërore dhe pagesën e ekspertëve vlerësues. Konkretisht ndryshon pagesa e ekspertëve vlerësues dhe shpërblimi i punonjësve financiarë/profesionistëve të lira, përcaktuar në pikën 1 d) dhe 2 f). Kërkojmë që në relacionin shoqërues të argumentohet arsyeja përse bëhen këto ndryshime, të përcaktohet kosto, dhe si është menduar të përballohet kjo kosto. Së dyti, lidhur me pikën 2 ë) kërkojmë të sqarohet përse është zëvendësuar fjala “mbyllen” me fjalën “shuhen”. Çfarë nënkupton ndryshimi i këtij termi për detyrimet debitore dhe kreditore të ndërmarrjeve shtetërore që privatizohen”.

Lidhur me këtë koment, **sqarojmë se:** Së pari kjo nuk sjell kosto të shtuara për buxhetin e shtetit për arsye se shpenzimet për pagesën e ekspertit vlerësues përballohen nga të ardhurat të cilat sigurohen nga shitja e pronave shtetërore. Së dyti rritja e pagesave të ekspertëve justifikohet nga natyra e veçantë dhe profesionale e punës së tyre. Angazhimi i ekspertëve kërkon njohuri të specializuara, përvojë të

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

thelluar dhe përdorim të metodologjive komplekse që kërkojnë kohë, përgjegjësi dhe standarde të larta cilësie. Për më tepër, tarifat duhet të jenë të përshtatura me kushtet e tregut, në mënyrë që të sigurohet tërheqja dhe mbajtja e profesionistëve të kualifikuar, si dhe ofrimi i shërbimeve në përputhje me kërkesat teknike dhe standardet bashkëkohore.

Ndërsa në lidhje me pikën 2 ë, sqarojmë se pika 16 dhe pika 17 të Kreut II, të këtij vendimi propozohet të shfuqizohen në zbatim të Ligjit nr. 7926, datë 20.04.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”, të ndryshuar. Në bazë të këtij ligji, të gjitha ndërmarrjet shtetërore do të transformohen në shoqëri anonime ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe do të funksionojnë në përputhje me legjislacionin në fuqi për shoqëritë tregtare. Për sa më sipër pika 16 dhe 17, të kreut II, të këtij vendimi e kanë humbur qëllimin, funksionin normativ dhe nuk prodhojnë më efektet juridike për të cilat ishin parashikuar në VKM.

Pas reflektimit të mendimeve, ky projektakt u dërgua për bashkërendim Ministrisë së Drejtësisë dhe Ministrisë së Financave.

1-Ministria e Drejtësisë, nëpërmjet sistemit e-aktet, është shprehur parimisht dakord, brenda fushës së saj të përgjegjësisë, duke sugjeruar si më poshtë:

“1. Sa i përket komentit në lidhje me parashikimin e shkronjës “d”, të pikës 1 të projektaktit, i qëndrojmë komentit të mëparshëm të dhënë nëpërmjet sistemit elektronik e-aktet, duke sugjeruar riformulimin e kësaj pike. Vlerësojmë se sqarimi i dhënë në relacion lidhur me përzgjedhjen e ekspertit vlerësues, nga lista e ekspertëve të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, sipas fushës së vlerësimit dhe licencës përkatëse, duhet të reflektohet shprehimisht në tekstin e projektaktit, me qëllim garantimin e qartësisë së normës, transparencës dhe sigurisë juridike. Gjithashtu, mbetet i paadresuar sugjerimi ynë për përcaktimin e rasteve konkrete kur ministri mund të urdhërojë përballimin e shpenzimeve nga institucionet, ndërmarrjet dhe/ose shoqëritë në varësi. Po ashtu, edhe referimi në shkronjën “b”, të pikës 12, Kreu II, nuk qartëson efektet juridike të mospranimit të raportit të vlerësimit dhe pasojat që sjell ky fakt në raport me pagesën e ekspertit vlerësues.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

2. Sa i përket komentit në lidhje me ndryshimin e pikës 2 dhe pikës 10, të Kreut II, të VKM-së nr. 926/2014, të ndryshuar, duke marrë në konsideratë sqarimet e dhëna në relacion, sugjerëjmë që të saktësohet shprehimisht në tekstin e dispozitave se pika 2 i referohet vlerësimit të objekteve ndërtimore, ndërsa pika 10 vlerësimit të truallit, pasi në të dyja rastet përdoret termi “pronë shtetërore”, çka mund të krijojë paqartësi dhe interpretime të ndryshme në zbatim.”

Lidhur me komentin nr.1, **sqarojmë se**: Sa i përket komentit në lidhje me parashikimin e shkronjës “d”, të pikës 1 të projektaktit, në projektvendim është reflektuar sugjerimi që eksperti vlerësues zgjidhet nga lista e ekspertëve të licensuar, sipas fushës së vlerësimit dhe licensës përkatëse. Gjithashtu në projektvendim është hequr togfjalëshi “përveç rasteve kur ministri përgjegjës për ekonominë urdhëron që këto shpenzime të përballohen nga institucionet, ndërmarrjet dhe/ose shoqëritë në varësi”. Lidhur me pagesën e ekspertit vlerësues në rastet kur nuk pranohet raporti përfundimtar i vlerësimit nga struktura përgjegjëse, në këtë dispozitë është shtuar se në rast se raporti nuk pranohet për shkak të mangësive, struktura përgjegjëse njofton me shkrim ekspertin vlerësues, duke specifikuar arsyet e mospranimit dhe korrigjimet e kërkuara. Vlerësuesi është i detyruar të kryejë korrigjimet dhe ta ridorëzojë raportin. Pagesa kryhet vetëm pas dorëzimit të raportit të korrigjuar dhe pranimit të tij.

Lidhur me komentin nr. 2, **sqarojmë se** është reflektuar në projektvendim.

2- Ministria e Financave, nëpërmjet sistemit e-aktet, është shprehur parimisht dakord, për sa kohë në relacionin shoqërues janë sqaruar komentet e tyre.

Pas reflektimit të mendimeve, ky projektakt u dërgua për ribashkërendim Ministrisë së Drejtësisë, e cila nëpërmjet sistemit e-akte është shprehur parimisht dakord me variantin e ripunuar dhe me argumentet e dhëna në relacionin shoqërues.

Projektvendimi u dërgua për shqyrtim dhe miratim në Këshillin e Ministrave.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

Ky projektvendim është kthyer nga Departamenti i Akteve Rregullatore të Këshillit të Ministrave me komentet si vijon:

1. *“Lidhur me procedurën e bashkërendimit të projektvendimit, vlerësojmë të nevojshëm që për përmbajtjen e tij të merret mendimi Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Agjencisë së Trajtimit të Pronave, si dhe të dërgohet për konsultim në Këshillin Konsultativ qeverisje qendrore -vetëqeverisje vendore, pasi njësitë e vetëqeverisjes vendore preken nga zbatimi i dispozitave të projektvendimit.”*

Lidhur me këtë koment, sqarojmë se projektakti, në përputhje me kërkesën e Departamentit të Akteve Rregullatore, do t'i dërgohet për mendim Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe Agjencisë së Trajtimit të Pronave, si dhe do të përcillet për konsultim pranë Këshillit Konsultativ qeverisje qendrore-vetëqeverisje vendore, duke pasur parasysh se dispozitat e projektaktit prekin drejtpërdrejt kompetencat dhe interesat e njësive të vetëqeverisjes vendore.

2. *“Në ndryshim nga vendimi aktual, projektvendimi nuk parashikon se si veprohet nga ana e Ministrisë në rast se institucionet qendrore apo njësitë e vetëqeverisjes vendore përkatëse shprehen për mosprivatizimin e pronave shtetërore në administrim apo pronësi. Të rishikohet përmbajtja e pikës 2, të kreut I, ku propozohet ky ndryshim dhe/ose të jepen sqarime lidhur me këtë propozim.”*

Komenti është reflektuar. Përmbajtja e pikës 2, të Kreut I, është riformuluar në projektvendim, duke parashikuar shprehimisht se, në rastet kur institucionet qendrore ose njësitë e vetëqeverisjes vendore shprehen kundër privatizimit të pronave shtetërore që kanë në administrim ose në pronësi të tyre, ato janë të detyruara të argumentojnë me shkrim këtë qëndrim. Në këto raste, procedura e privatizimit konsiderohet e mbyllur, pa vijuar më tej.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për disa ndryshime dhe shtesa 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”, të ndryshuar

3. *"Lidhur me dokumentacionin që hartohet dhe nënshkruhet nga Komisioni i Vlerësimit, vlerësojmë të përcaktohet qartë çfarë përfshihet në "dokumente të tjera përkatëse"*

Lidhur me këtë koment, sqarojmë se togfjalëshi "dokumente të tjera përkatëse" përfshin çdo dokumentacion shtesë të nevojshëm, të hartuar nga Komisioni i Vlerësimit për efekt të kryerjes së vlerësimit të objektit që do të privatizohet. Këtu përfshihen plan-rilevimi/genplani, situacionet, raportet e vlerësimit, procesverbalet, si dhe akt-konstatimet përkatëse. Togfjalëshi "dokumente të tjera përkatëse" është përdorur në projektvendim me qëllim që të mos kufizohet në mënyrë shteruese lloji i dokumentacionit, duke mundësuar përfshirjen e çdo dokumenti tjetër që rezulton i nevojshëm në funksion të vlerësimit të objektit.

4. *"Në pikën 12, shkronja "b", parashikohet vetëm rasti kur dokumentacioni vlerësohet nga ana e strukturës përgjegjëse për privatizim konform kërkesave ligjore dhe dokumentacioni është i plotë. Ndërkohë nuk parashikohet se çfarë ndodh nëse dokumentacioni nuk është i plotë apo nuk është në përputhje me kërkesat ligjore. Në këtë rast, dosja i kthehet Komisionit të Vlerësimit apo procedura vijohet nga struktura përgjegjëse për privatizim."*

Lidhur me këtë koment, sqarojmë se, në rast se struktura përgjegjëse për privatizimin konstaton se dokumentacioni i përcjellë nga Komisioni i Vlerësimit është i paplotë ose nuk plotëson kërkesat ligjore, dosja i kthehet Komisionit të Vlerësimit, së bashku me rekomandimet përkatëse, për plotësimin ose saktësimin e dokumentacionit të munguar. Ky sqarim është reflektuar shprehimisht në shkronjën "e", të pikës 2, të projektvendimit.

5. *"Për pikën 28, ku parashikohet që të shtohet paragrafi me përmbajtjen "Në rast se në dosjen e privatizimit të pronave shtetërore mungon dokumentacioni, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore ka të drejtë të kërkojë informacion dhe dokumentacion pranë Agjencisë Shtetërore*

të Kadastrës, Drejtorisë së Përgjithshme të Arkivave ose Arkivit Shtetëror Vendor", është i paqartë qëllimi i kësaj dispozite, pasi kjo pikë trajton rastet e kontratave që janë nënshkruar.... për objekte apo ndërmarrje të privatizuara në vite"

Lidhur me këtë koment, sqarojmë se dispozita e propozuar synon adresimin e problematikave të konstatuara në praktikë gjatë trajtimit të kontratave të shitjes, të nënshkruara për objekte ose ndërmarrje të privatizuara ndër vite. Konkretisht, për një numër të konsiderueshëm pronash, pavarësisht se procedura e privatizimit është përfunduar dhe kontrata e shitjes është nënshkruar, ndryshimet përkatëse të pronësisë nuk janë pasqyruar në regjistrat kadastralë.

Në këto raste, kur qytetarët aplikojnë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kontratës, shpesh konstatohet se dokumentacioni i administruar në dosjen e privatizimit nuk është i plotë, ndërkohë që dokumentacioni i nevojshëm për përfundimin e procedurës mund të gjendet pranë institucioneve të tjera publike, si Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria e Përgjithshme e Arkivave ose arkivat shtetërore vendore.

Për këtë arsye, dispozita synon t'i njohë strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës shtetërore të drejtën ligjore për të siguruar drejtpërdrejt, pranë institucioneve që e disponojnë, informacionin dhe dokumentacionin e nevojshëm, me qëllim lehtësimin e procedurës administrative dhe shmangien e barrës për qytetarin, i cili aktualisht detyrohet të sigurojë vetë dokumentacionin pranë disa institucioneve të ndryshme.

6. *"Të rishikohet dispozita që i delegon ministrit përgjegjës për ekonominë hartimin e udhëzimeve përkatëse në zbatim të këtij vendimi, pasi përbën nëndelegim."*

Lidhur me këtë koment, sqarojmë se dispozita objekt komenti nuk përbën kompetencë të re, pasi është parashikuar tashmë në pikën 14, të Kreut IV,

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për disa ndryshime dhe shtesa 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", të ndryshuar

të vendimit në fuqi. Reformulimi i saj në projektvendim është kryer vetëm për qëllime harmonizimi me ndryshimet e propozuara, konkretisht për heqjen e referencave ndaj dispozitave që shfuqizohen, dhe nuk sjell as zgjerim, as delegim të ri kompetencash apo autorizimesh.

7. *"Për propozimin e ndryshimit të shkronjës "a", të pikës 34, të kreut III, ku parashikohet shprehimisht "Qiramarrësi/enfiteozëmarrësi të ketë kryer investime mbi 5 (pesë) milion Euro", duke shtuar kështu krahas "qiramarrjes" edhe formën e përdorimit me "enfiteozë", së pari ky ndryshim duhet të pasqyrohet dhe harmonizohet edhe në dispozita të tjera të vendimit aktual, ku referohet kontrata me qira me tarifë 1 euro, dhe së dyti dispozita të riformulohet sipas rregullave të teknikës legjislative."*

Komenti është reflektuar. Në funksion të harmonizimit të kërkuar, në pikat 5, 6 dhe 7, të projektvendimit, është parashikuar që, kudo në tekstin e vendimit, pas termave "qira", "qiradhënës" dhe "qiramarrës", të shtohen përkatësisht termat "enfiteozë", "enfiteozëdhënës" dhe "enfiteozëmarrës", duke garantuar kohërencën e dispozitave që rregullojnë të dyja format e përdorimit të pronës. Njëkohësisht, dispozita është riformuluar në përputhje me rregullat e teknikës legjislative.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Ky projektakt nuk ka efekte financiare shtesë për buxhetin e shtetit.

MINISTRI

Delina Ibrahimaj

**Delina
Ibrahimaj**

Digitally signed by Delina
Ibrahimaj
Date: 2026.07.16 12:23:52 +0200

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për disa ndryshime dhe shtesa 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", të ndryshuar