

Në bazë të nenit 16 paragrafi 1 nënparagrafi 6 të Ligjit të Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, Përfitimit Pronësorë dhe Sendeve të Sekuestruara në Procedurë Penale dhe Kundërvajtëse (*) ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 64/24, 37/25, 86/25, 101/25, 135/25, 132/26 dhe 212/26), si dhe në pajtim me nenin 15 paragrafi 1 nënparagrafi 6 të Statutit të Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar nr. 02-4368/2, më 2.12.2024, Këshilli Drejtues i Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, në mbledhjen e 12-të me radhë për vitin 2026, të mbajtur më 29.9.2026, miratoi:

R R E G U L L O R E N E ZBATIMIT TË PROCEDURËS PËR DHËNIEN ME QIRA TË PRONËS SË PALUAJTSHME TË SEKUESTRUAR

1. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1

Me këtë Rregullore rregullohen procedura dhe kushtet për dhënie me qira të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar, mënyra e përcaktimit të qirasë fillestare, mënyra e publikimit të shpalljes publike, kushtet për pjesëmarrje, zhvillimi i ankandit publik elektronik, lidhja e kontratës së qirasë, mënyra e sigurimit dhe arkëtimit të qirasë, dorëzimi dhe pranimi, shfrytëzimi dhe kontrolli i pasurisë, si dhe çështje të tjera me rëndësi për dhënie me qira të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar nga Agjencia e Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, në tekstin e mëtejshëm: Agjencia.

Neni 2

Pasurinë e paluajtshme e sekuestruar, e cila është nxjerrë në shitje nga Agjencia dhe e cila edhe pas shitjes së tretë ka mbetur e pashitur, Agjencia mund ta japë me qira.

Agjencia e jep me qira pasurinë e paluajtshme të sekuestruar, mbi të cilën është vendosur barrë ose hipotekë, pas marrjes së vendimeve të formës së prerë nga gjykata ose organe të tjera shtetërore dhe pas përgatitjes së vlerësimit të vlerës së pasurisë së paluajtshme të sekuestruar.

Neni 3

Procedura për dhënie me qira të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar fillon me miratimin e vendimit nga Këshilli Drejtues i Agjencisë, për të cilin pëlqimin e jep Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut, bazuar në vlerësimin e siguruar paraprakisht nga Agjencia.

2. DHËNIA ME QIRA DHE KOHËZGJATJA E QIRASË

Neni 4

Dhënia me qira e pasurisë së sekuestruar bëhet nëpërmjet ankandit publik elektronik.

Shuma e qirasë është 0,5% e vlerës së vlerësuar të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar.

Qiraja mujore e përcaktuar në vlerësim do të përbëjë çmimin fillestar të ankandit publik elektronik.

Neni 5

Pasuria e paluajtshme e sekuestruar jepet me qira për periudhë prej së paku një viti dhe më së shumti deri në pesë vjet.

Periudha e qirasë përcaktohet me shpalljen publike dhe me kontratën e qirasë, në bazë të kriterëve të përcaktuara paraprakisht, përkatësisht:

- vendndodhjen e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar;
- llojin e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar (banesore/afariste);
- shpenzimet për mirëmbajtjen e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar;
- shumën e vlerës së vlerësuar të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar;
- shpenzimet e nevojshme për investime në pasuri nga ana e qiramarrësit.

3. KONKURSI PUBLIK

Neni 6

Shpallja publike për dhënie me qira të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar publikohet për periudhë prej 15 ditëve.

Me shpalljen publike vërtetohen:

1. të dhënat për pasurinë;
 2. kohëzgjatja e qirasë;
 3. qiraja fillestare mujore;
 4. shuma e depozitës për pjesëmarrje;
 5. kushtet për pjesëmarrje;
 6. mënyra dhe afati për paraqitjen e aplikimit;
 7. data dhe koha e fillimit dhe përfundimit të ankandit publik elektronik;
 8. kushtet për lidhjen e kontratës;
 9. shuma dhe kushtet për paraqitjen e garancisë për sigurimin e qirasë;
 10. të dhënat dhe kushtet e tjera me rëndësi për procedurën.
- Aplikimet e dorëzuara pas skadimit të afatit nuk do të shqyrtohen.

4. DEPOZITA PËR PJESËMARRJE

Neni 7

Për pjesëmarrje në ankandin publik elektronik, pjesëmarrësi është i obliguar të paguajë depozitë.

Garancia (depozita) për pjesëmarrje në ankandin publik është 10% e vlerës së përgjithshme të pasurisë, të përcaktuar në vlerësim dhe paguhet në denarë.

Garancia (depozita) paguhet me formularin PP 50 me virman, në llogarinë buxhetore të depozitave të Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar 040136140969619 – Shifra e të hyrave 725939, programi 20, me qëllim të pagesës: "depozitë për ankandin publik për licitimin nr. ____", ndërsa për personat fizikë, në qëllimin e pagesës është e obligueshme të shënohet numri i llogarisë së transaksionit.

Garancia (depozita) u kthehet aplikuesve për pjesëmarrje në ankandin publik, të cilët nuk do të shpallen fitues në ankand.

Nga ofertuesit, ofertat e të cilëve nuk janë pranuar, merren të dhënat që do të shërbejnë për kthimin e depozitës, në pajtim me njoftimin, në mënyrën në të cilën është kryer pagesa.

Depozita e ofertuesit të përzgjedhur si ofertuesi më i favorshëm mbahet deri në lidhjen e kontratës së qirasë.

Garancia (depozita) i kthehet pjesëmarrësit i cili është shpallur ofertuesi më i favorshëm, pasi të kryejë pagesën e tre qirave mujore, të llogaritura në bazë të qirasë mujore të arritur në ankandin publik elektronik.

Nëse ofertuesi i përzgjedhur si ofertuesi më i favorshëm nuk e lidh kontratën e qirasë, depozita mbahet në pajtim me kushtet e përcaktuara në shpalljen publike.

5. ANKANDI PUBLIK ELEKTRONIK

Neni 8

Ankandi publik elektronik mund të fillojë me të paktën dy pjesëmarrës në ankand dhe atë veçmas për secilin gjësend të sekuestruar ose pasuri të sekuestruar.

Ankandin publik elektronik e ndjek Komisioni, i formuar nga drejtori i Agjencisë.

Ankandi publik elektronik fillon me publikimin e çmimit fillestar të qirasë së pasurisë së paluajtshme të sekuestruar, e cila është objekt i shpalljes, dhe zhvillohet nëpërmjet ankandit nga pjesëmarrësit individualisht dhe gradualisht.

Ankandi publik elektronik do të zgjasë një orë e tridhjetë minuta (1 orë e 30 minuta). Koha e fillimit dhe e përfundimit të ankandit do të përcaktohet në shpalljen e cila publikohet në dy (2) gazeta ditore dhe në ueb faqen e Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, dhe atë për secilin objekt veçmas, si dhe në vetë sistemin e ankandit publik. Të gjithë ofertuesve të regjistruar në mënyrë të rregullt u mundësohet qasja në sistemin elektronik të ankandit për objektin për të cilin janë regjistruar dhe kanë të drejtë të marrin pjesë në ankand dhe të paraqesin ofertat e tyre gjatë gjithë periudhës së zhvillimit të ankandit.

Ankandi publik konsiderohet i përfunduar pas skadimit të afatit të përcaktuar prej një ore e tridhjetë minuta.

Pjesëmarrësi në ankand, i cili deri në momentin e përfundimit të afatit për ankandin publik ka dhënë ofertën e fundit më të lartë, fiton statusin e ofertuesit më të favorshëm.

Neni 9

Ankandi publik konsiderohet i pasuksesshëm nëse në ankandin publik elektronik nuk është paraqitur asnjë ofertues.

Nëse paraqiten rastet nga paragrafi 1 i këtij neni, përkatësisht nëse pasuria e paluajtshme e sekuestruar nuk mund të jepet me qira në ankandin e parë publik, Agjencia do të caktojë ankand të dytë publik, me ç'rast çmimi fillestar i ankandit publik do të jetë qiraja mujore e përcaktuar, e zvogëluar për një të katërtën.

Nëse pasuria e paluajtshme e sekuestruar nuk mund të jepet me qira as në ankandin e dytë publik, në pajtim me paragrafin 2 të këtij neni, Agjencia do të caktojë ankand të tretë publik, me çmim fillestar prej qirasë mujore të përcaktuar, të zvogëluar për një të katërtën. Nga ankandi i dytë deri në ankandin e tretë publik duhet të kalojnë së paku 15 ditë, por jo më shumë se 30 ditë.

6. LIDHJA E KONTRATËS DHE SIGURIMI I QIRASË

Neni 10

Pas përfundimit të ankandit publik elektronik, hartohet procesverbal për zhvillimin e ankandit publik.

Procesverbalin nga paragrafi 1 i këtij neni përmban të dhëna për datën dhe kohëzgjatjen e ankandit publik, pjesëmarrësit, shumat e ofruara të qirasë, ofertën më të lartë dhe ofertuesin e përzgjedhur si më të favorshëm.

Në bazë të ankandit publik elektronik të zhvilluar dhe procesverbalit për zhvillimin e ankandit publik, Agjencia nxjerr Konkluzion për përzgjedhjen e ofertuesit më të favorshëm.

Neni 11

Ofertuesi i përzgjedhur si më i favorshëm është i obliguar që, brenda 15 ditëve nga dita e miratimit të Konkluzionit nga paragrafi 3 i nenit 10, të lidhë kontratë qiraje me Agjencinë.

Para lidhjes së kontratës së qirasë, ofertuesi i përzgjedhur si më i favorshëm është i detyruar të paraqesë garanci për sigurimin e përmbushjes së obligimeve nga kontrata, në shumën e tre qirave mujore, të llogaritura në bazë të qirasë mujore të arritur në ankandin publik elektronik.

Garancia nga paragrafi 2 paguhet me formularin PP 50 me virman, në llogarinë për aktivitete vetëfinancuese të Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, 040136140978711 – Shifra e të hyrave 725939, programi 20, me qëllim të pagesës: „Garanci për sigurimin e përmbushjes së obligimeve sipas Konkluzionit për përzgjedhjen e ofertuesit më të favorshëm nr. _____, në shumën e tre qirave mujore“, ndërsa për personat fizikë, në qëllimin e pagesës është e detyrueshme të shënohet numri i llogarisë së transaksionit.

Neni 12

Garancia nga paragrafi 2 i nenit 11 të kësaj Rregullore shërben si sigurim për përmbushjen e obligimeve të qiramarrësit nga kontrata e qirasë.

Garancia mund të aktivizohet për shlyerjen e qirasë së papaguar, shpenzimeve dhe obligimeve të tjera të qiramarrësit, si dhe për kompensimin e dëmit të shkaktuar në pasuri nga qiramarrësi, në pajtim me kontratën dhe ligjin.

Pas përfundimit të kontratës së qirasë, nëse qiramarrësi i ka përmbushur të gjitha obligimet, garancia lirohet, përkatësisht i kthehet qiramarrësit në pajtim me formën e saj dhe kushtet e përcaktuara me kontratë.

7. PRANIMDORËZIMI I PASURISË

Neni 13

Pas lidhjes së kontratës së qirasë dhe përmbushjes së kushteve për hyrjen e saj në fuqi, bëhet dorëzimi dhe pranimi i pasurisë të qiramarrësit.

Për dorëzimin dhe pranimin hartohet procesverbal, i cili përmban të dhëna për:

1. gjendjen e pasurisë;
2. pajisjet dhe pjesët e tjera përbërëse, nëse ka;
3. dëmtimet eventuale;
4. gjendjen e matësve, nëse ka;
5. rrethana të tjera me rëndësi për shfrytëzimin e pasurisë.

Procesverbalin për dorëzimin dhe pranimin e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar të dhënë me qira është pjesë përbërëse e kësaj Rregullore – Formulari nr. 1.

Nëse me kontratë nuk është përcaktuar ndryshe, afati i qirasë fillon nga dita e dorëzimit dhe pranimit të pasurisë.

8. PAGESA E QIRASË

Neni 14

Qiramarrësi e paguan qiranë në pajtim me afatet e përcaktuara me kontratën e qirasë.

Qiraja paguhet me formularin PP 50 me virman, në llogarinë për aktivitete vetëfinancuese të Agjencisë së Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar: 040136140978711 – Shifra e të hyrave 723911, programi 20, me qëllim të pagesës: „Qira për muajin _____“, ndërsa për personat fizikë, në qëllimin e pagesës është e obligueshme të shënohet numri i llogarisë së transaksionit.

9. SHFRYTËZIMI I PASURISË DHE OBLIGIMET E QIRAMARRËSIT

Neni 15

Qiramarrësi është i obliguar:

1. ta shfrytëzojë pasurinë me kujdesin e një nikoqiri të mirë;
2. ta paguajë rregullisht dhe me kohë qiranë;
3. t'i përmbushë shpenzimet për mirëmbajtjen e rregullt, nëse me kontratë nuk është përcaktuar ndryshe;
4. ta njoftojë pa vonesë Agjencinë për dëmtimin e shkaktuar ose për rrezikun e dëmtimit të pasurisë;
5. të mos ndërmarrë veprime që mund të shkaktojnë uljen e vlerës ose dëmtimin e gjendjes së pasurisë;
6. pas përfundimit të qirasë, ta kthejë pasurinë në gjendjen e përcaktuar me kontratë.

Neni 16

Qiramarrësi nuk mund ta japë pasurinë me nënqira ose t'ia kalojë përdorimin një personi të tretë.

10. KONTROLLI DHE MBIKËQYRJA

Neni 17

Qiramarrësi është i obliguar t'i mundësojë personit të autorizuar nga Agjencia qasje në pasurinë e paluajtshme të sekuestruar të dhënë me qira, me qëllim të kryerjes së kontrollit të gjendjes faktike të pasurisë dhe mënyrës së shfrytëzimit të saj.

Për kontrollin e kryer, personi i autorizuar nga Agjencia harton Procesverbal për përcaktimin e gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar të dhënë me qira, në të cilin konstatohet gjendja e pasurisë, mënyra e shfrytëzimit dhe parregullsitë ose dëmtimet eventuale.

Procesverbali për përcaktimin e gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të sekuestruar të dhënë me qira është pjesë përbërëse e kësaj Rregullore – Formulari nr. 2.

Nëse gjatë kryerjes së kontrollit konstatohet se qiramarrësi nuk i përmbush obligimet nga kontrata, kontrata zgjidhet.

11. NDËRPRERJA E QIRASË

Neni 18

Qiraja përfundon:

1. me skadimin e periudhës për të cilën është lidhur kontrata;
2. me zgjidhjen e kontratës me marrëveshje;

3. me zgjidhjen e kontratës për shkak të mospërmbushjes së obligimeve; dhe

4. në raste të tjera të përcaktuara me ligj ose me kontratën e qirasë.

Neni 19

Pas përfundimit të qirasë, qiramarrësi është i obliguar ta kthejë pasurinë te Agjencia brenda afatit të përcaktuar me kontratë.

Gjatë kthimit të pasurisë hartohet procesverbali për dorëzimin dhe pranimin e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar të dhënë me qira, i cili është pjesë përbërëse e kësaj Rregullore.

Për kthimin e pasurisë së paluajtshme të sekuestruar nga paragrafi 2 do të përdoret procesverbali – Formulari nr. 1.

12. EVIDENCA DHE DOKUMENTACIONI

Neni 20

Agjencia mban evidencë për pasurinë e sekuestruar të dhënë me qira.

Evidenca veçanërisht përmban të dhëna për:

1. pasurinë;
2. qiramarrësin;
3. kohëzgjatjen e qirasë;
4. qiranë fillestare dhe qiranë mujore të arritur;
5. datën e lidhjes së kontratës;
6. gjendjen e arkëtimit të qirasë;
7. përfundimin e qirasë;
8. të dhëna të tjera me rëndësi për menaxhimin e pasurisë.

Neni 21

Dokumentacioni nga procedura për dhënien me qira ruhet dhe arkivohet në pajtim me dispozitat për punën zyrtare dhe arkivore.

13. DISPOZITAT E VEÇANTA

Neni 22

Për çështjet që nuk janë të rregulluara me këtë rregullore, zbatohen dispozitat e Ligjit të Menaxhimit të Pasurisë së Sekuestruar, Përfitimit Pronësor dhe Sendeve të Sekuestruara në Procedurë Penale dhe Kundërvajtëse, Ligjit të Marrëdhënieve të Detyrimeve dhe dispozitat e tjera përkatëse.

14. DISPOZITAT PËRMBYLLËSE

Neni 23

Kjo Rregullore hyn në fuqi në ditën e tetë nga dita e publikimit në „Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë së Veriut“.

Pas hyrjes në fuqi, kjo rregullore do të publikohet edhe në ueb faqen e Agjencisë.

Nr.01-4743/1

29.9.2026

Shkup

Agjencia e menaxhimit
pasurisë së sekuestruar
Kryetar i Këshillit Drejtues,
Станко Китаноски, с.р.

Образец бр. 1 / *Formulari nr. 1*

Образец бр.1 Записник за примопредавање на конфискуван недвижен имот даден под закуп / *Formular nr.1 Procesverbal për dorëzimin dhe pranimin e pasurisë së paluajtshme të konfiskuar të dhënë me qira*

ВЛАДА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА / *QEVERIA E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË VERIORE*
АГЕНЦИЈА ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ОДЗЕМЕН ИМОТ / *AGJENCIA E MENAXHIMIT ME PRONËN E KONFISKUAR*

ЗАПИСНИК ЗА ПРИМО-ПРЕДАВАЊЕ НА НЕДВИЖЕН ИМОТ /

PROCESVERBAL I PRANIM - DOREZIMI TRANSFERIMI I PASURISË SË PALUAJTSHME

На ден/Ne ditën: _____

На/ Nga _____

Бр.на акт/ *Nr. i aktgjykimit* _____

1. Број на Имотен лист и Катастарска општина/ <i>Numri i Listës Pronësore dhe Komuna Kadastrale</i>
2. Број на катастарска парцела/ <i>Numri i parcelës kadastrale</i>
3. Адреса (улица и куќен број на зградата)/ <i>Adresa (rruga dhe numri i ndërtesës)</i>
4. Намена на зграда и други објекти/ <i>Qëllimi i ndërtesës dhe objekteve të tjera</i>
5. Влез/Кат/Број на посебен / заеднички дел од зграда/ <i>Hyrja/Kati/Numri i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës</i>
6. Намена на посебен/заеднички дел од/ <i>Qëllimi i pjesës së veçantë/të përbashkët të</i>
7. Внатрешна површина/ <i>Sipërfaqja e brendshme</i>
8. Вредност/ <i>Vlera</i>

ОПШТА СОСТОЈБА НА ОБЈЕКТОТ/НЕДВИЖНИОТ ИМОТ / GJENDJA E PËRGJITHSHME E OBJEKTIT/PASURISË
PALUAJTSHME

Составил записник:
i përpiluar

Контролирал:
E kontrolluar nga:

Примил Купувач: *Procesverbali*
Pranoi bleresi:

М.П.

Образец бр. 2 / *Formulari nr. 2*ВЛАДА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА / *QEVERIA E REPUBLIKËS SË
MAQEDONISË VERIORE*АГЕНЦИЈА ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ОДЗЕМЕН ИМОТ / *AGJENCIA E MENAXHIMIN
ME PRONEN E KONFISKUAR*

Br./Nr. _____

Скопје/Shkup, _____ година/ viti

ЗАПИСНИК / *PROCESVERBAL*

за утврдување на фактичката состојба на конфискуван недвижен имот даден под закуп / *për përcaktimin e gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të konfiskuar të dhënë me qira*

Составен на ден _____ година, во просториите/на локацијата на недвижноста која е дадена под закуп, од страна на овластените лица од Агенцијата за управување со одземен имот / *Përpiluar më datë _____ viti, në hapësirat/në lokacionin e pasurisë së paluajtshme të dhënë me qira, nga personat e autorizuar të Agjencisë për Menaxhimin e Pasurisë së Konfiskuar:*

1. _____

2. _____

со присуство на закупецот/ _____ *me praninë e qiramarrësit:*
_____, со адреса/седиште на/ _____ *Me adresë/seli në:*
_____, ЕМБС/ЕМБГ/ _____ *NUES/NUM:*
_____.

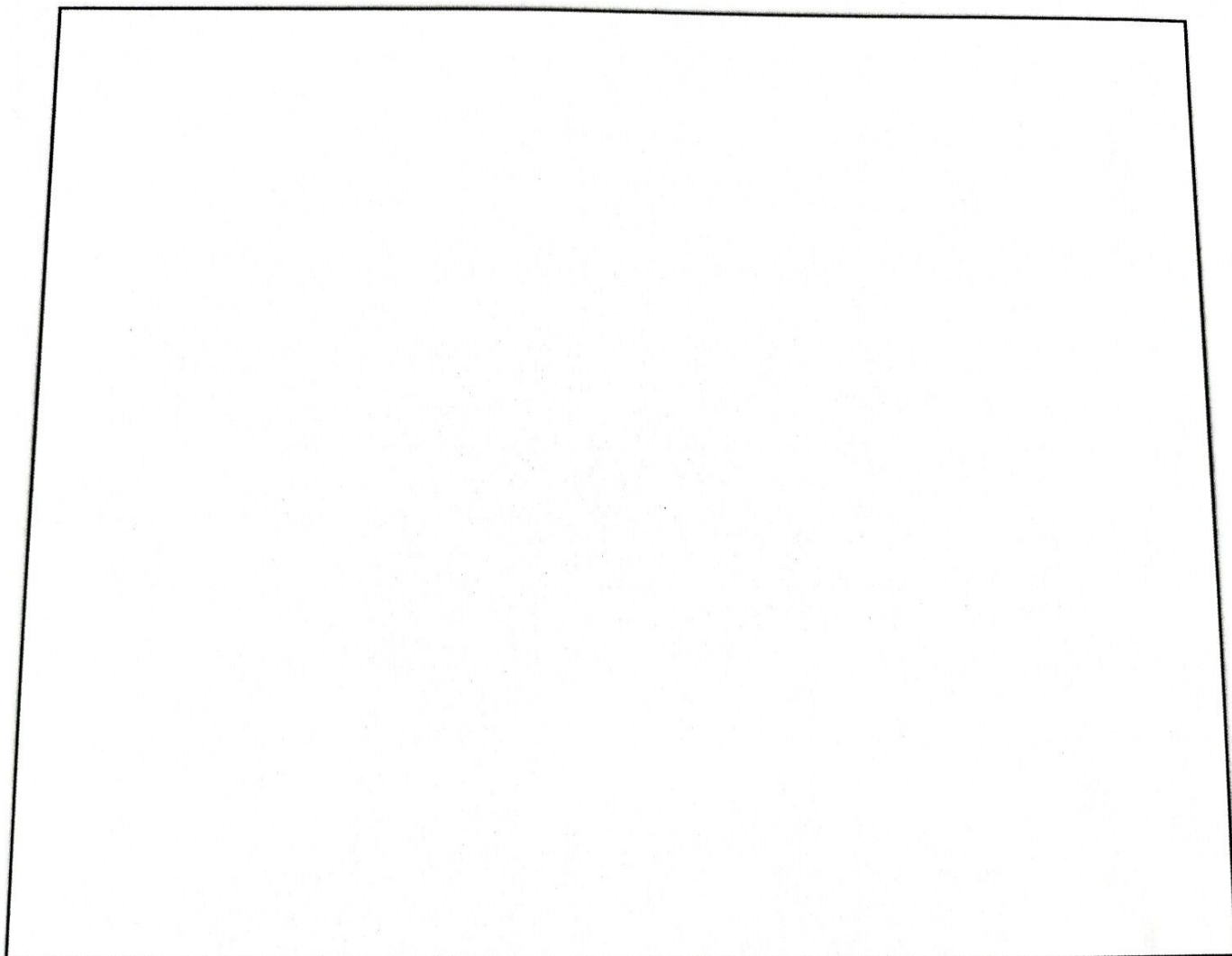
Предмет на овој записник е утврдување на фактичката состојба на недвижниот имот даден под закуп, и тоа / *Lëndë e këtij procesverballi është përcaktimi i gjendjes faktike të pasurisë së paluajtshme të dhënë me qira, si vijon:*

1. Бр. на имотен лист и Катастарска општина/ <i>Numri I Listës Pronësore dhe Kadastrale:</i>
2. Бр. на катастарска парцела/ <i>Numri I parcelës kadastrale:</i>
3. Адреса (улица и куќен број на зградата)/ <i>Adresa (rruga dhe numri I ndërtesës):</i>
4. Намена на зграда и други објекти/ <i>Destinimi i ndërtesës dhe objekteve të tjera:</i>
5. Влез/Кат/Број на посебен/заеднички дел од зграда/ <i>Hyrja/Kati/Numri i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës:</i>
6. Намена на посебен/заеднички дел од зграда/ <i>Destinimi i pjesës së veçantë/të përbashkët të ndërtesës:</i>
7. Внатрешна површина/ <i>Sipërfaqja e brendshme:</i>
8. Вредност/ <i>Vlera:</i>
9. Состојба на броила/ <i>Gjendja e matësve:</i>

Недвижноста е дадена под закуп согласно Договор за закуп бр. _____ од _____ година, склучен помеѓу Агенцијата за управување со одземен имот, како закуподавач, и _____, како закупец.

Pasuria e palucjtshme është dhënë me qira në bazë të Kontratës për qira nr. _____ të datës _____ viti, të lidhur ndërmjet Agjencisë për Menaxhimin e Pasurisë së Konfiskuar, si qiradhënës, dhe _____, si qiramarrës.

УТВРДЕНА ФАКТИЧКА СОСТОЈБА/GJENDJA FAKTIKE E PËRCAKTUAR



Закупец/ Qiramarrësi

Закуподавач/ Qiradhënësi
Агенција за управување со одземен имот/
Agjencia e Menaxhimit me Pronën e Konfiskuar
