

UDHËZIM
Nr. 6756, datë 3.9.2015

**PËR ZBATIMIN E VENDIMIN TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR. 54, DATË
5.2.2014 “PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË PROCEDURËS DHE TË
MËNYRËS SË DHËNIES ME QIRA, ENFITEOZË APO KONTRATA TË TJERA
TË PASURISË SHTETËRORE”, TË NDRYSHUAR**

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të kreut IX të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 54, datë 5.2.2014 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, ministri i Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes,

UDHËZON:

1. Procedurat e konkurrimit për dhënien me qira, ose enfiteozë të pronës shtetërore, kryhen nga organi që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë, ose enfiteozës, sipas përcaktimeve në kreun e I-rë të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 54, datë 5.2.2014 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar (më poshtë do citohet “VKM”).

2. Dokumentacioni për dhënien me qira, ose enfiteozë, të pasurisë shtetërore, në të gjitha rastet përgatitet nga njësia, institucioni, struktura përgjegjëse shtetërore qendrore, ose vendore që i ka në administrim, ose pronësi, si dhe nga degët e shoqërive publike për pasuritë shtetërore që shtrihen në territorin që ato mbulojnë, por që nuk janë në administrim, ose pronësi të ndonjë shoqërie, ndërmarrje, institucioni shtetëror qendror, apo vendor. Dokumentacioni dërgohet për procedurat e mëtejshme për dhënie me qira, enfiteozë pranë organit që ka të drejtën e lidhjes së kontratës, sipas përcaktimeve në kreun e I-rë dhe të II-të të VKM-së.

3. Në zbatim të pikës 2 të kreut të I-rë të VKM-së, tokat e pafrytshme do të kenë kuptimin sipas ligjit nr. 8752, datë 26.3.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës. Pra, me termin “Tokë e pafrytshme” kuptohet toka cilësisht e dobët, që nuk përfshihet në zërat kadastralë: tokë bujqësore, tokë pyjore, pyje, kullota, livadhe e troje.

4. Me termin “truall i lirë”, të shprehur në pikën 2 të kreut të I-rë dhe në pikën 2 të kreut të III-të të VKM-së, do të kuptohen rastet, kur sipërfaqja është shesh i lirë (por jo tokë bujqësore, ose tokë e pafrytshme).

5. Në zbatim të pikës 2 dhe pikës 5-b, të kreut I-rë, të VKM-së, dhënia me qira e makinerive e pajisjeve, në të gjitha rastet e lidhjes së kontratave, bëhet nga njësia që ka në administrim objektin e kontratës së qirasë, e cila përcakton vlerën e qirasë mujore për çdo vit, sipas përcaktimeve në pikën 5 të kreut III “Tarifat dhe vlera dysHEME për pasuritë shtetërore që jepen me qira ose enfiteozë”, të VKM-së.

6. Në zbatim të pikës 5-c, të kreut të I-rë, të VKM-së, institucioni që ka në administrim objektet e dhëna me leje shfrytëzimi të pasurive minerare, peshkimit, ujërave, etj., në rastin kur kërkohen me qira asete në ndihmë të aktivitetit të lejes përkatëse, plotëson dokumentacionin për dhënien me qira të tyre, sipas pikës 1, në kreun e II-të, të VKM-së dhe e përcjell në institucionin që monitoron lejen e shfrytëzimit, për të lidhur kontratën e qirasë. Kontrata e qirasë lidhet për një periudhë jo më të gjatë, se afati i lejes së dhënë. Në kontratën e qirasë, nuk përfshihet sipërfaqja e dhënë me leje shfrytëzimi, por përfshihen sipërfaqet dhe objektet, në ndihmë të ushtrimit të veprimtarisë, për të cilën është licencuar.

7. Në zbatim të pikës 5-ç të kreut të I-rë të VKM-së, subjekti paraqet në ministrinë që ushtron përgjegjësinë administrative mbi institucionin, ndërmarrjen apo shoqërinë shtetërore që ka në administrim pasurinë përkatëse, kërkesën për kontratë huapërdorje, për sipërfaqen e ndërtimit të fabrikave, të konfirmuar në planbiznesin e paraqitur për marrjen e lejes së shfrytëzimit, të shoqëruar me dokumentacionin që do të kërkohet, nga ministria përkatëse.

8. Në zbatim të pikës 5-d, të kreut të I-rë të VKM-së, për dhënien me qira të pasurive shtetërore për nevoja të institucioneve shtetërore (qendrore e vendore), kontratat lidhen nga institucioni qendror që ushtron përgjegjësinë administrative. Dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë, përgatitet sipas pikës 1 të kreut II-të të VKM-së dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysheme, të përcaktuara në kreun e III-të të VKM-së.

9. Në zbatim të pikës 5-e të kreut I-rë të VKM-së, shtesat në kontratë të sipërfaqeve funksionale në kufi me objektin e kontratës së qirasë, do të bëhen me aneks-kontratë, sipas dokumentacionit të përgatitur, sipas pikës 1 të kreut II-të të VKM-së. Vlera e detyrimit mujor të qirasë, aplikohet referuar tarifave dysheme të përcaktuara në kreun e III-të të VKM-së.

10. Në zbatim të pikës 5-f të kreut të I-rë të VKM-së, subjekti paraqet kërkesën në organin që ushtron përgjegjësinë administrative mbi pasurinë përkatëse. Dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë, përgatitet sipas pikës 1, të kreut II-të, të vendimit dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysheme, të përcaktuara në kreun e III-të të VKM-së. Në rast se, në momentin që kërkohet, kjo pasuri shtetërore nuk është më aset i ndonjë ndërmarrje shtetërore, pjesë e kapitalit të shoqërive shtetërore, apo nën administrimin e institucioneve shtetërore, ministria përgjegjëse për ekonominë, në bazë të tagrit të përfaqësuesit të pronarit për pronën shtet, lidh kontratën e qirasë.

11. Në zbatim të pikës 6-c të kreut të I-rë të VKM-së, institucioni që përgatit dokumentacionin merr konfirmimin, se pasuria është “tokë e pafrytshme” nga Drejtoria e Administrimit të Mbrojtjes së Tokës në Qarkun përkatës. Tokat e pafrytshme lejohet të jepen me qira, për qëllime blegtorale, bujqësore, kulturore, industriale, etj., sipas objektit të veprimtarisë së subjektit qiramarrës. Qiramarrësi lejohet ta japë me nënqira te palët e treta, (me miratimin paraprak të qiradhënësit), brenda objektit të veprimtarisë për të cilën është dhënë me qira sipërfaqja e tokës së pafrytshme, sipas aneks-kontratës.

12. Në zbatim të pikës 7-b të kreut të II-të VKM-së, në planin e biznesit duhet të përshkruhen treguesit, që do të realizohen brenda një periudhe jo më të gjatë, se 1/4 e afatit të kontratës, të cilat duhet të ruhen, deri në fund të afatit të kontratës. Në kontratë duhet të parashikohet, që qiramarrësi të rinovojë planin e biznesit, pa ulur treguesit me të cilët ka fituar konkurrimin.

13. Në zbatim të pikës 15 të kreut të II-të të VKM-së, Dega e Shoqërive Publike përgatit dokumentacionin, me urdhër të titullarit të ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

14. Në zbatim të pikës 16 të kreut të II-të të VKM-së, ministria përgjegjëse për ekonominë në varësi të objektit të dërguar si fond kompensimi fizik pranë Agjencisë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave identifikon një pronë tjetër, me status shtetëror, me vlerë të njëjtë ose më të madhe, se ajo e kërkuar nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Në të njëjtën kohë, i kërkon Agjencisë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave heqjen nga lista e Fondit të Kompensimit Fizik të Pronës së dërguar për kompensim, në rast se ajo është futur në listën e këtij Fondi. Njëkohësisht, me marrjen e kësaj kërke, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave i dërgon ministrisë përgjegjëse për ekonominë dokumentacionin e pronës së dërguar prej saj, për Fond Kompensimi me qëllim që, për këtë pronë, të fillojë menjëherë procedura e dhënies së saj, në përdorim në bazë të kërkesave konkrete, nga subjekte me qëllim zhvillimin e saj.

Me identifikimin e pronës që do të zëvendësojë në listën e Fondit për Kompensim pronën e kërkuar pranë Agjencisë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, ministria përgjegjëse për ekonominë i dërgon dokumentacionin e plotë Agjencisë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, me qëllim për ta futur në Fondin e Kompensimit Fizik.

15. Në zbatim të pikës 1-c të kreut të III-të të VKM-së, ministria përgjegjëse për ekonominë vendos tarifën për metër katrorë, për dhënien me qira të tokave të pafrytshme. Referuar pikës 1 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 460, datë 22.05.2013, të Këshillit të Ministrave, tarifa dysheme e dhënies me qira të pasurisë shtetërore tokë e pafrytshme, nuk mund të jetë më e ulët se 27 000 (njëzet e shtatë mijë) lekë/ ha në një vit kalendarik.

16. Në zbatim të pikës 1 të kreut të IV-të të VKM-së, për përfitimin të zbritjes së detyrimit mujor të qirasë, Qiramarrësi ose Enfiteozmarrësi i paraqet Qiradhënësit ose Enfiteozdhënësit

kërkesë të shoqëruar me dokumentacionin:

a) Raport i ekspertit kontabël për investimet e realizuara nga Qiramarrësi ose Enfiteozmarrësi, në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilanci financiar të asaj shoqërie.

b) Bilancin financiar të shoqërisë Qiramarrëse ose Enfiteozmarrëse për vitin përkatës.

c) Akt-monitorimi i përbashkët me administratorin e pronës së dhënë me qira, si monitorues i kësaj prone, lidhur me përshkrimin e investimeve të pretenduara dhe shlyerjen e detyrimeve kundrejt kontratës.

Qiradhënësi ose Enfiteozëdhënësi cakton ekspertët e licencuar për verifikimin e vlerave së investimeve, që Qiramarrësi ose Enfiteozmarrësi ka kryer në pasurinë e marrë me qira, për periudhën nga lidhja e kontratës, deri në vitin e fundit ushtrimor. Kur vlera e investimeve është në nivelin e shprehur në vendim, Qiradhënësi ose Enfiteozëdhënësi miraton zbritjen e detyrimit mujor të qirasë, për periudhën në vijim.

17. Në zbatim të pikës 2-b të kreut të V-të të VKM-së, kur pasuria që ofrohet për t'u dhënë me qira është me sipërfaqe mbi 500 m² dhe e përshtatshme për zhvillim të përpunimit aktiv, titullari i institucionit që ka të drejtën e lidhjes së kontratës e shpreh këtë në urdhrin përkatës. Kur në konkurrim nuk paraqitet asnjë ofertë për projekte të përpunimit aktiv, konkurrimi vazhdon me ofertat e tjera, nëse ka të tilla.

Në zbatim të kësaj pike, përfitojnë shoqëritë konkurruese, që në plan biznes paraqesin projekt për përpunimin aktiv të mallrave (FASON), janë të pajisur me autorizimin për përpunimin aktiv të lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave dhe premtojnë të punësojnë mbi 50 vetë.

Kur shoqëritë konkurruese paraqesin projekte me të cilat synojnë të hyjnë në fushën e regjimit të përpunimit aktiv, në mungesë të Autorizimit, duhet të paraqesin në konkurrim kontrata porositë paraprake me firma të huaja, për përpunim të mallrave dhe para lidhjes së kontratës të jenë pajisur me autorizimin përkatës nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave.

18. Në zbatim të pikës 3 të kreut të V-të të VKM-së, propozimi me ofertë "të pakërkuar" mund të bëhet nga subjekte private, shoqata ose institucione të ndryshme, të cilat kërkojnë të kryejnë investime në vlera mbi 100 milionë lekë, për zhvillimin e aktiviteteve në fushën e sportit, kulturës, turizmit, trashëgimisë kulturore, ose në ngritjen e qendrave sociale, me tematike të përcaktuar sociale, për shtresa të veçanta të shoqërisë.

Ministria përgjegjëse për ekonominë u kërkon institucioneve shtetërore që ushtrojnë të drejtën e administrimit mbi pasurinë që propozohet të merret me qira, plotësimin e dokumentacionit sipas përcaktimeve në pikën 1 të kreut të II-të, të vendimit. Pas plotësimit të dokumentacionit, ministria përgjegjëse për ekonominë i propozon Këshillit të Ministrave dhënien me qira pa konkurrim dhe me tarifën simbolike 1 euro / kontrata të pasurisë shtetërore.

19. Në zbatim të pikës 4 të kreut të V-të të VKM-së, për kontratat me tarifë simbolike 1 euro/kontrata pagesa e garancisë së kontratës, bëhet sipas faturës së lëshuar nga Qiradhënësi dhe kushtet e kthimit të saj, janë pjesë e negociatës së kontratës.

20. Në zbatim të pikës 4 të kreut të V-të të VKM-së, për kthimin e garancisë të ngurtësuar para lidhjes së kontratës, Qiramarrësi i paraqet Qiradhënësit, kërkesë të shoqëruar me dokumentacionin:

a) Raport i ekspertit kontabël për investimet e realizuara nga Qiramarrësi në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilanci financiar të asaj shoqërie.

b) Bilancin financiar të shoqërisë Qiramarrëse, për vitin përkatës.

c) Akt-monitorimi i përbashkët me administratorin e pronës së dhënë me qira, si monitorues i kësaj prone, lidhur me përshkrimin e investimeve të pretenduara dhe shlyerjen e detyrimeve kundrejt kontratës.

Qiradhënësi cakton ekspertët e licencuar për verifikimin e vlerave së investimeve, që Qiramarrësi ka kryer në pasurinë e marrë me qira, për periudhën nga lidhja e kontratës, deri në vitin e fundit ushtrimor. Kur vlera e investimeve është në nivelin e shprehur në kontratë, Qiradhënësi miraton kthimin e garancisë të ngurtësuar.

21. Në zbatim të pikës 2-a të kreut të VI-të të VKM-së, njësitë monitoruese të kontratave të

qirasë, bëjnë dorëzimin e objektit tek qiramarrësit, jo me vonë se një muaj nga data e lidhjes së kontratës së qirasë, ose enfiteozës. Kur objekti nuk dorëzohet brenda këtij afati, pa shkaqe të arsyeshme, të miratuara nga “Qiradhënësi” ose “Enfiteozëdhënësi, kontrata e qirasë do të zgjidhet dhe njësia administrative që ka propozuar dhënien me qira të saj, do të mbajë përgjegjësi administrative.

22. Në zbatim të pikës 2-c të kreut të VI-të të VKM-së, njësitë monitoruese të kontratave të qirasë, për monitorimin e realizimit të kushteve të kontratës nga Qiramarrësi ose Enfiteozëmarrësi, kryen këto detyra:

- monitorojnë në vijueshmëri aktivitetin që ushtron subjekti qiramarrës ose enfiteozmarrës, në objektin e marrë me qira, në respektim të qëllimit të lidhjes së kontratës;

- ndjekin për çdo muaj, që subjektet qiramarrëse ose enfiteozmarrëse, të derdhnin në afatin e përcaktuar në kontratë detyrimin mujor të qirasë;

- bëjnë përllogaritjen e kamat vonesave dhe ndjekin derdhjen e tyre, sipas rregullave financiare;

- monitorojnë respektimin e kushteve të kontratës për investimet që kryhen në objektin e marrë me qira, ose enfiteozë dhe kryerjen e tyre në respektim të akteve ligjore e nënligjore në fuqi nëpërmjet akt-rakordimeve dypalëshe, për detyrimet e marra përsipër në kontratën e qirasë dhe informon Qiradhënësin ose Enfiteozëdhënësin mbi realizimin e tyre. Ndjek likuidimin e penalitetit të krijuar (nëse do të ketë) dhe i derdh vlerat e mbledhura për llogari të buxhetit të shtetit;

- monitorojnë respektimin e kushteve të kontratës, për nivelin e punësimit që realizohet nga Qiramarrësi në objektin e marrë me qira ose enfiteozë, nëpërmjet akt-rakordimeve, për detyrimet e marra përsipër në kontratën e qirasë dhe informon Qiradhënësin mbi realizimin e tyre. Ndjek likuidimin e penalitetit të krijuar (nëse do të ketë) dhe i derdh vlerat e mbledhura për llogari të buxhetit të shtetit.

- zgjidhin problemet që lindin gjatë kohës që është në fuqi kontrata, për të cilat është përgjegjëse njësia që ka në administrim objektin;

- mbajnë përgjegjësi për mënyrën e përdorimit dhe shpërndarjes së të ardhurave nga qiratë, sipas përcaktimeve në kreun VII-të “Shpërndarja e të ardhurave” dhe në fund të çdo viti do të dërgojnë në institucionin përgjegjës që ka lidhur kontratën e qirasë (Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike), informacion të veçantë për shpërndarjen e të ardhurave të krijuara nga qiradhënia. Konstatimi i rasteve në kundërshtim me sa më sipër, titullari i subjektit (administrator i pronës së dhënë me qira) do të mbajë përgjegjësi administrative.

- Në vijueshmërinë e kontratave të qirasë deri në përfundim të afatit të konsumimit të kontratës së qirasë, hartojnë çdo 6 muaj akte verifikimi me subjektet qiramarrëse, ose enfiteozmarrëse, për realizimin e kushteve të kontratës dhe një kopje e përcjellin në institucionin që ka firmosur kontratën e qirasë.

23. Në zbatim të pikës 4 të kreut të VI-të të VKM-së, Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike bazuar në Kodin e Procedurës Administrative, pasi administron ankimin nga subjekti apelues, vlerëson dhe i propozon ministrit përgjegjës për ekonominë, brenda 30 ditëve nga data e marrjes dhe protokollimit të ankimit:

- a) lënien në fuqi të gjobave;

- b) shfuqizimin / revokimin e gjobave / penaliteteve;

- c) ndryshimin e aktit, duke pranuar pjesërisht ankimin mbi faljen e gjobave.

24. Në zbatim të pikës 6 të kreut të VI-të të VKM-së, genplanet e ndryshuara përgatiten nga njësia që ka në administrim objektet e dhëna me qira, ose Degët e Shoqërive Publike për territorin që mbulojnë për pasuritë shtetërore, që nuk janë në administrim ose pronësi të shoqërive, ndërmarrjeve, institucioneve shtetërore qendrore a vendore.

Bashkimi ose ndarja e kontratës, bëhet me aneks kontratë, pa ndryshuar asnjë nga termat e kontratës, që nuk lidhen me sipërfaqen e marrë me qira, por duke realizuar bashkimin, ose ndarjen e të gjithë treguesve dhe kushteve të marra përsipër në kontratat që bashkohen, ose

ndahen.

25. Në zbatim të pikës 3 të kreut të VII-të të VKM-së, të ardhurat që krijohen nga kontratat e qirasë të lidhura me ndërmarrjet dhe shoqëritë shtetërore, me kapital 100 për qind shtetëror, ku ministria përgjegjëse për ekonominë ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, përdoren në masën 30 për qind, me urdhër të titullarit të institucionit, për mbulimin e shpenzimeve të këtyre shoqërive, në rastet kur rezultojnë me vështirësi të përligjura financiare.

26. Në zbatim të pikës 4 të kreut të VIII-të të VKM-së, për rastet kur subjekti kontraktues ka bashkuar disa kontrata në një të vetme, mbështetur në pikën 6 kreu VI-të i vendimit, në analogji me afatin e hyrjes në fuqi të kontratës bëhet edhe përlllogaritja e kohës së konsumimit të saj, që është data e hyrjes në fuqi të kontratës së parë.

27. Në zbatim të pikës 4 të kreut të VIII-të të VKM-së, ekspertët e miratuar nga titullari i institucionit, për vlerësimin e investimeve të kryera, nga shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse (mbi 500 m²), përfitojnë pagesë në vlerën 100.000 (njëqind mijë) lekë për çdo ekspert. Pagesa për çdo rast, urdhërohet nga Titullari i institucionit urdhërues të misionit të vlerësimit të investimeve, pasi miraton raportin e tyre, për këtë qëllim.

28. Udhëzimi nr. 257, datë 28.4.2014 “Për zbatimin e VKM nr. 54, datë 5.2.2014 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I ZHVILLIMIT EKONOMIK, TURIZMIT
TREGTISË DHE SIPËRMARRJES
Arben Ahmetaj