UDHËZIM
Nr.1, datë 16.6.2004

PËR MONITORIMIN E KONTRATAVE TË QIRAVE DHE ENFITEOZËS, VLERËSIMIN E INVESTIMEVE NË OBJEKTET E NDËRMARRJEVE, SHOQËRIVE APO INSTITUCIONEVE SHTETËRORE, TË DHËNA ME QIRA OSE ENFITEOZË, MONITORIMIN E TYRE, APLIKIMIN E KOEFICIENTËVE TË ULJES SË ÇMIMIT TË QIRASË DHE MBI ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.323, DATË 21.5.2004

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr.8884, datë 22.4.2002 "Për një ndryshim në ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991 "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit", të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.315, datë 24.4.2003 “Për dhënien me qira të pasurive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore" dhe vendimin e Këshillit të Ministrave nr.323, datë 21.5.2004 "Për disa shtesa në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.315, datë 24.4.2003”, Ministria e Ekonomisë

UDHËZON:

I. Monitorimi

1. Ministria e Ekonomisë drejton monitorimin e kontratave, për objektet në të cilat ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit shtet.

Kur pasuria (ndërtesa, trualli dhe makineria) e ndërmarrjes, shoqërisë apo institucionit shtetëror jepet me qira dhe enfiteozë, monitorimi ushtrohet:

- nga ministria e linjës apo organi vendor që ka në varësi administrative ndërmarrjen, shoqërinë apo institucionin që ka dhënë objektin me qira apo enfiteozë;
- nga drejtoria e ndërmarrjes, shoqërisë apo institucionit shtetëror, që ka në administrim objektin e dhënë me qira apo enfiteozë;
- nga dega e shoqërisë publike për të gjitha kontratat e qirasë të lidhura nga institucionet shtetërore në prefekturën e tyre.

2. Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike në Ministrinë e Ekonomisë bën monitorimin e kontratave të lidhura nga ajo dhe çdo vit merr informacion nga qiramarrësit për realizimin e treguesve të investimeve dhe nivelit të punësimit, të krahasuar me planbiznesin, i cili është pjesë përbërëse e dokumentacionit të lidhjes së kontratës së qirasë.

3. Degët e shoqërive publike në prefektura dërgojnë çdo 3 muaj në Ministrinë e Ekonomisë dhe në prefekturat përkatëse informacion për realizimin e kontratave të qirasë të objekteve shtetërore me sipërfaqe deri 500 m^2, të lidhura brenda prefekturës, si dhe në fund të vitit informacion për zbatimin e kushteve kontratore dhe realizimin e investimeve dhe të nivelit të punësimit nga subjektet qiramarrëse për kontratat e lidhura nga Ministria e Ekonomisë.

4. Ndërmarrjet, shoqëritë dhe institucionet që kanë në administrim objektin e dhënë me qira apo enfiteozë dërgojnë çdo 3 muaj:

- në Ministrinë e Ekonomisë informacion për derdhjet e detyrimeve për kontratat e qirasë të lidhura në ME, të shoqëruar me kopjet e mandatpagesat, dhe në fund të vitit informacion edhe për zbatimin e kushteve kontratore për realizimin e investimeve dhe të nivelit të punësimit nga subjektet qiramarrëse;
- në organet e varësisë administrative informacion për zbatimin e detyrimeve kontratore, për kontratat me sipërfaqe 201 deri 500 m^2;
- në degën e shoqërisë publike informacion për zbatimin e detyrimeve kontratore, për të gjitha kontratat e qirave, pavarësisht nga sipërfaqet.

II. Rishikimi i vlerës së qirasë.

Tregues të uljes së tarifës së qirasë janë: realizimi i nivelit të punësimit dhe i investimeve sipas kapitullit IV “Nxitja e biznesit” të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.315, datë 24.4.2003 “Për dhënien me qira të pasurive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore”.

Realizimi i këtyre treguesve aplikohet si shumë e tyre në uljen e tarifës së qirasë edhe për kontratat e qirasë të lidhura në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.430, datë 9.7.1998.

Për objektet e dhëna me qira në zonat verilindore, kriteret lehtësuese për realizimin e punësimit dhe investimeve zbatohen duke u shumëzuar me koeficientin 1.5.

Me kërkesë të qiramarrësit, qiradhënësi bën rillogaritjen e vlerës së qirasë:

a) Çdo vit, sipas realizimit të nivelit të punësimit, mesatar të vitit përkatës, të vërtetuar nga Dega e Sigurimeve Shoqërore.

b) Për nivelin e investimit të kryer në bazë të dokumentacioni të paraqitur nga qiramarrësi, i cili është:

1. Bilanci financiar i shoqërisë, i miratuar në degën e tatimeve.

2. Pasqyra përmbledhëse e vlerave të investimeve e detajuar për investime në pasuri të paluajtshme dhe të luajtshme.

3. Raporti i ekspertit kontabël për vërtetësinë e investimeve të kryera. Eksperti kontabël, kur e sheh të nevojshme, mund të kërkojë të vërtetohen investimet në pasuri të paluajtshme nga ekspertë vlerësues të pasurisë.

Shembull:

- subjekti qiramarrës ka kryer një investim prej 600 mijë dollarë dhe për këtë nivel ulja e vlerës është–20%,
- niveli i punësimit është 100 punonjës, ulja e vlerës së qirasë është – 30%,
- totali i uljes së vlerës së qirasë nga realizimi i dy treguesve është 50%.

Ulja e tarifës nga realizimi i investimeve vlen deri në përfundim të kontratës së qirasë, kurse nga niveli i punësimit verifikohet çdo vit, në funksion të vërtetimit të punësimit të lëshuar prej Degës së Sigurimeve Shoqërore.

III. Rilidhja e kontratës.

Në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.323, datë 21.5.2004 “Për disa shtesa në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.315, datë 24.4.2003 “Për dhënien me qira të pasurive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore”, rilidhja e kontratave të qirasë, të cilave u ka përfunduar afati, bëhet kur plotësohen kriteret:

1. Organi i varësisë administrative shprehet dakord duke propozuar dhe afatin e ri të kontratës,

2. Qiramarrësi ka plotësuar detyrimet e kontratës së përfunduar lidhur me:

a) realizimin e investimeve të marra përsipër të vërtetuar nga eksperti kontabël i miratuar;

b) realizimin e nivelit të punësimit të vërtetuar nga Dega e Sigurimeve Shoqërore.

3. Qiramarrësi paraqet planin e ri të biznesit ku paraqiten:

a) investime të tjera shtesë për t’u kryer nga subjekti;

b) Niveli i ri i punësimit që merret përsipër të shtohet.

IV. Udhëzimi nr.5, datë 19.1.2004 “Për monitorimin e kontratave të qirasë dhe enfiteozës vlerësimin e investimeve në objektet e ndërmarrjeve, shoqërive apo institucioneve shtetërore të dhëna me qira ose enfiteozë, monitorimin e tyre dhe aplikimin e koeficientëve të uljes së çmimit të qirasë”, shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë.

MINISTRI I EKONOMISË
Anastas Angjeli