

UDHËZIM
Nr.254, datë 9.4.2008

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.162, DATË 7.3.2007
“PËR DHËNIEN ME QIRA OSE ENFITEOZË TË PASURIVE TË NDËRMARRJEVE,
SHOQËRIVE DHE INSTITUCIONEVE SHTETËRORE”

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të kapitullit IX të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.162, datë 7.3.2007 “Për dhënie me qira ose enfiteozë të pasurive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore”, Ministri i Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës

UDHËZON:

1. Procedurat e konkurrimit për dhënie me qira ose enfiteozë të pronës shtetërore kryhen prej organit që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose enfiteozës.

2. Institucioni që pajis subjekte private me leje shfrytëzimi të pasurive minerare, peshkimit, ujërave etj., plotëson dokumentacionin për dhënie me qira të aseteve, sipas përcaktimit në kapitullin e II-të, pika 1, të vendimit të cituar dhe e përcjell në Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës. Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës shqyrton dokumentacionin dhe autorizon, në emër dhe për llogari të saj, institucionin që ka lëshuar lejen e shfrytëzimit për të lidhur dhe monitoruar kontratën e qirasë. Kontrata e qirasë lidhet për periudhë jo më të gjatë se afati i lejes së dhënë.

3. Te kapitulli i II-të, në pikën 1-c, me shprehjen konfirmim nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” do të kuptohet vërtetim nga kjo zyrë se objekti është i regjistruar si pronë shtetërore, ndërsa në pikën 1-ç, me shprehjen konfirmim nga Agjencia e Kthimit e Kompensimit të Pronave” do të kuptohet që kjo Agjenci të shprehet nëse, për objektin e propozuar për të dhënë me qira, ka dalë ose jo një vendim për njohje ose kthimin për pasurinë ish-pronarëve.

Në rastet kur objekti që jepet me qira është në administrim të shoqërive, ku zotërues i 100 për qind të aksioneve është shteti, nuk është e nevojshme marrja e konfirmimit nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

4. Në zbatim të pikës 6-c të kapitullit të I-rë, subjektet qiramarrëse kërkesën për ripërsëritje të kontratës së qirasë duhet ta shoqërojnë me dokumentet sipas pikës 5-b dhe 5-d të kapitullit të II-të të vendimit, si dhe me vërtetimin ose aktrakordin me subjektin qiradhënës për respektim të kushteve të kontratës. Tarifat që do të zbatohen në ripërsëritjen e kontratës do të jenë ato që janë në fuqi në momentin e ripërsëritjes, ndërsa afati i ripërsëritjes do të bëhet vetëm një herë dhe nuk do të jetë më i madh se afati i kontratës bazë.

5. Në zbatim të pikës 6-ç të kapitullit të I-rë, në kontratat e qirasë ose enfiteozës të lidhura me sipërfaqe mbi 500 m² mund të bëhet pa konkurrim shtesë në sipërfaqen e marrë në përdorim deri në 500 m², pasi subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës do të paraqesë kërkesën për shtesë, si dhe planbiznesin shtesë, ndërsa institucioni që ka në administrim objektin, do të paraqesë miratimin e organit drejtues dhe genplanin e sipërfaqes shtesë të përgatitur sipas pikës 1-b të kapitullit të II-të të vendimit të cituar. Llogaritja e detyrimit të qirasë për sipërfaqen shtesë bëhet sipas tarifave të zbatuara në kontratën bazë.

6. Në kontratat e qirasë të lidhura për objekte me sipërfaqe 200 m² deri në 500 m², para daljes së vendimit të Këshillit të Ministrave nr.162, datë 7.3.2007, nuk do të aplikohet ripërsëritje e afatit dhe shtesa mbi sipërfaqen e marrë me qira.

7. Për çdo kontratë qiraje ose enfiteoze që lidhet, para se të kryhet procedura e firmosjes së saj, qiramarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e tre muajve të detyrimit të qirasë.

8. Në zbatim të pikës 1 të kapitullit të V-të, Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës drejton procesin e monitorimit të kontratave të qirasë ose enfiteozës të lidhura për pasuritë e ndërmarrjeve, shoqërive a institucioneve shtetërore ku ajo ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit. Struktura e monitorimit të kontratave të qirasë ose enfiteozës në METE është Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike dhe e kryen këtë proces në bashkëpunim me degët e shoqërive publike në prefektura dhe drejtorive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore që kanë

në administrim objektin e dhënë me qira ose enfiteozë.

a) Drejtoria e ndërmarrjes, shoqërisë ose institucionit që ka në administrim objektin e dhënë me qira ose enfiteozë, është njësia e parë monitoruese e kontratave të lidhura dhe kryen këto detyra:

- Me lidhjen e kontratës së qirasë ose enfiteozës bën dorëzimin e objektit të përshkruar në kontratë dhe genplan të qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi me procesverbal, si dhe e merr atë në dorëzim kur mbaron afati i kontratës ose kur ajo zgjidhet para afatit.

- Ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratës së qirasë ose enfiteozës.

- Dërgon në degën e shoqërive publike pranë prefekturës informacion për çdo kontratë të lidhur sipas pikës 7-a, kapitulli 1, të vendimit, të shoqëruar me kopje të kontratës dhe genplanit të objektit të dhënë me qira.

- Informon çdo 3 muaj degën e shoqërive publike pranë prefekturës për realizimin e treguesve të kontratave të lidhura sipas pikës 7-a, kapitulli I-rë, të vendimit, në pronën që ka në administrim.

- Raporton çdo 3 muaj në Drejtorinë e Administrimit të Pronës Publike, për realizimin e derdhjeve të detyrimeve të qirasë dhe treguesve të tjerë të kontratës, për kontratat e lidhura sipas pikës 7-a, kapitulli I-rë, të vendimit, shoqëruar me mandatpagesat dhe çdo dokumentacion tjetër të vlefshëm.

- Harton akte rakordimi me sektorin e lidhjes dhe monitorimit të kontratave në Drejtorinë e Administrimit të Pronës Publike, për realizimin e treguesve të kontratave të qirasë ose enfiteozës, të lidhura sipas pikës 7-b, kapitulli I-rë, të vendimit.

b) Degët e shoqërive publike pranë prefekturave zbatojnë këto detyra:

- Mbledhin informacion nga ndërmarrjet, shoqëritë apo institucionet shtetërore për kontratat e lidhura sipas pikës 7-a, kapitulli 1, të vendimit dhe ndërhyjnë në rastet kur vërehen parregullsi në kontratat e lidhura.

- Informojnë çdo 3 muaj, Drejtorinë e Administrimit të Pronës Publike, për realizimin e derdhjeve të detyrimeve të qirasë dhe treguesve të tjerë të kontratave të qirasë, sipas informacioneve të marra nga ndërmarrjet, shoqëritë dhe institucionet që shtrihen në prefekturën përkatëse.

9. Në zbatim të pikave 1 dhe 2 të kapitullit IV-të të vendimit, procedurat për përfitimin të zbritjes kryhen nga qiradhënësi, me kërkesë të qiramarrësit. Kërkesa shoqërohet me dokumentacionin:

a) vërtetim të lëshuar nga organet kompetente për punësimin mesatar mujor të realizuar nga qiramarrësi në vitin përkatës;

b) raport i ekspertit kontabël për investimet e realizuara nga qiramarrësi në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilanci financiar të shoqërisë qiramarrëse;

c) bilanci financiar të shoqërisë qiramarrëse për vitin përkatës, të dorëzuar në degën e tatimeve.

Zbritja e detyrimit mujor për nivelin e punësimit të realizuar mbrohet çdo vit nga qiramarrësi me dokumentacionin përkatës, ndërsa zbritja e detyrimit mujor për nivelin e investimit të realizuar, vlen deri në përfundim të kontratës.

Zbritja e detyrimit mujor, e llogaritur si më lart, fillon për vitin pasardhës të raportuar.

10. Në zbatim të pikës 7 të kapitullit të I-rë të vendimit, afati i lidhjes së kontratave të qirasë për objektet me sipërfaqe deri në 500 m² do të jetë deri në 5 vjet, ndërsa për objektet me sipërfaqe mbi 500 m² deri në 20 vjet.

11. Në zbatim të pikës 3 të kapitullit të IV-t të vendimit, procedohet si vijon:

Organi që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit, pasi shqyrton propozimet e përgatitura sipas pikës 1, në kapitullin e II-të të këtij vendimi, i propozon Këshillit të Ministrave për rastet kur është në interes të aplikohet kontrata me tarifë 1 euro, për ushtrim të aktivitetit prodhues. Me daljen e vendimit të Këshillit të Ministrave për kontratë me tarifën 1 euro, organi që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit fillon procedurat sipas pikave të tjera në kapitullin e II-të të vendimit të cituar dhe kritereve të përcaktuara në vendimin e Këshillit të Ministrave të mësipërm.

Subjekti që fiton të drejtën e lidhjes së kontratës me tarifën 1 euro, para firmosjes së saj depoziton një vlerë garancie kontrate në masën 10% të vlerës së investimit të marrë përsipër në konkurrim.

Në zbatim të pikës 2 të kapitullit të VIII-të të vendimit të cituar, për rastet kur truallit ku shtrihet pasuria e ndërmarrjeve dhe institucioneve shtetërore e dhënë me kontratë qiraje ose enfiteoze i është kthyer ose njohur pronarit, në zbatim të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, pronarit i lind e drejta të përfitojë vlerën e qirasë së truallit. Për këtë procedohet si vijon:

a) Pronarët që kanë një vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për kthimin ose njohjen e truallit të dhënë në përdorim të tretëve me kontratë qiraje ose enfiteoze, paraqesin në institucionin që ka lidhur kontratën, kërkesën për përfitimin e vlerës së qirasë së truallit, të shoqëruar me një kopje të vendimit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe genplanin përkatës, apo çdo dokument tjetër ligjor të regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme që përcakton se është pronar i truallit, të noterizuara.

b) Organi shtetëtor që ka lidhur kontratën e qirasë ose enfiteozës, kërkon nga zyra rajonale e Agjencisë së Kthimit e Kompensimit të Pronave konfirmim në lidhje me këtë vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave ish-pronarëve, së bashku me ndryshimet e bëra atij në vite (nëse ka të tilla), si dhe saktësimin e sipërfaqes së truallit që është kthyer ose njohur pronarit dhe që është pjesë e kontratës së qirasë ose enfiteozës.

c) Organi shtetëror që ka lidhur kontratën e qirasë ose enfiteozës, kërkon nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme konfirmim në lidhje me pronësinë e truallit, si dhe regjistrimet e bëra mbi atë pronë, nëse ka të tilla.

d) Në rastet kur zyra rajonale e Agjencisë së Kthimit e Kompensimit të Pronave nuk është në gjendje të bëjë saktësimin e sipërfaqeve të truallit të kthyer ose njohur pronarëve me sipërfaqen e truallit ku shtrihet pasuria e dhënë me qira ose enfiteozë, ndërmarrja ose institucioni që ka në administrim objektin bën saktësimin dhe mbivendosje me ekspertë, e konfirmon në organin e qeverisjes vendore (zyrat e urbanistikës) dhe e dërgon në organin që ka lidhur kontratën.

e) Me saktësimin e dokumentacionit për pronësinë e truallit, midis qiradhenësit dhe pronarit të truallit ose grupit të bashkëpronarëve të truallit, ose subjektit të autorizuar prej tyre, lidhet një kontratë ku përcaktohet vlera e qirasë së truallit që përfiton subjekti i shpronësuar dhe mënyra e tërheqjes së saj. Pronari i truallit përfiton të drejtën e vlerës së qirasë vetëm për atë pjesë të truallit që është i mbivendosur në sipërfaqen e përgjithshme të shprehur në kontratën e qirasë ose enfiteozës. Vlera e qirasë që përfiton pronari i truallit llogaritet si shumë e vlerës së qirasë së truallit të lirë funksional me vlerën e qirasë së truallit nën ndërtesë.

f) Dosja përkatëse për çdo rast do të ketë dokumentacionin si më poshtë:

- kërkesën e pronarit të truallit ose grupit të bashkëpronarëve të truallit, ose subjektit të autorizuar prej tyre;

- vendimin e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave që ka kthyer ose njohur të drejtën e pronësisë, shoqëruar me genplanin përkatës, të noterizuara;

- konfirmimin e zyrës rajonale të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;

- konfirmimin e Zyrës së Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme;

- genplanin e objektit të dhënë me qira ose enfiteozë;

- çdo dokument tjetër plotësues që ka shërbyer për verifikim të pronësisë mbi pronën.

g) Ndërmarrja ose institucioni shtetëror ku qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi derdh vlerën e detyrimit të qirasë, pasi kalon në llogari të pronarit të truallit vlerën e përcaktuar në marrëveshje, bën shpërndarjen e të ardhurave nga qiratë sipas përcaktimeve në kapitullin VI të vendimit të cituar.

13. Në zbatim të pikës 2-b të kapitullit të VIII-të, për kontratat e lidhura me sipërfaqe mbi 500 m², me kërkesë të subjektit qiramarrës ose enfiteozëmarrës, titullari i institucionit që ka lidhur kontratën urdhëron ngritjen e grupit të ekspertëve të përbërë nga një ekspert vlerësimi pasurie dhe një ekspert kontabël, të cilët bëjnë vlerësimin e investimeve të kryera nga qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar dhe hartojnë raportin përfundimtar i cili i dërgohet për miratim Ministrisë Tregtisë dhe Energjetikës. Drejtoria e Administrimit të Pronës Publike bën krahasimin ndërmjet vlerës së investimit dhe vlerës së truallit, sipas çmimit të truallit të konfirmuar nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Kur vlerat e krahasuara vërtetojnë se investimet e kryera janë mbi 150 për qind e vlerës së truallit, DAPP përcjell në Drejtorinë e Privatizimit dosjen, e cila përmban: kontratën e qirasë ose enfiteozës, kërkesën e subjektit për blerje të drejtpërdrejtë, raportin e miratuar të grupit të ekspertëve për vlerësimin e investimeve, konfirmimin e Agjencisë së Kthimit të Pronave për çmimin e truallit.

Drejtoria e Privatizimit ndjek procedurat e privatizimit sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr.794, datë 21.11.2007 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet dhe procedurën e shitjes”.

14. Udhëzimi nr.562, datë 15.8.2007 shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I EKONOMISË,
TREGTISË DHE ENERGJETIKËS
Genc Ruli