

UDHËZIM
Nr. 257, datë 28.4.2014

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT
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 SHETËTËRORE”

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të kapitullit 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, Ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes

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, sipas përcaktimeve në kreun I të vendimit.

2. Në zbatim të pikës 2 dhe të pikës 5-b të kreut I të vendimit, 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 këtij vendimi.

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

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

5. Në zbatim të pikës 5-d të kreut I, për dhënie me qira të pasurive shtetërore për institucionet shtetërore, shoqëritë tregtare apo ish-ndërmarrjet, kontratat lidhen nga institucioni qendror që ushtron përgjegjësinë administrative, me afat jo më shumë se 5 vjet. Dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë përgatitet sipas pikës 1 të kreut II të vendimit dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME të përcaktuara në kreun II të vendimit të cituar.

6. Në zbatim të pikës 5-e të kreut I, shtesat në kontratë të sipërfaqeve funksionale në kufi me objektin e kontratës së qirasë, bëhen me qëllim përmirësimin ose shtimin e veprimtarisë së parashikuar në kontratën e qirasë.

Subjekti qiramarrës, që ka të lidhur një kontratë qiraje për pasuri me sipërfaqe të përgjithshme mbi 500 m², paraqet kërkesë të argumentuar pranë institucionit që ka lidhur kontratën, i cili pasi e shqyrton, i kërkon njësisë që ka në administrim pasurinë, të përgatisë dokumentacionin sipas pikës 1-b, “c” dhe “ç” në kreun II të vendimit dhe t’i përcjellë në institucionin që ka lidhur kontratën për të bërë ndryshimet përkatëse.

7. Në zbatim të pikës 8 të kreut I, për kontratat me afat mbi 1 vit, vlera dysHEME e detyrimit mujor të qirasë do të llogaritet duke aplikuar tarifat e përcaktuara në kreun III të vendimit të cituar.

8. Me termin “tregues të lirë”, të shprehur në pikën 2 të kreut I dhe në pikën 1-c të kreut III, do të kuptohen rastet kur sipërfaqja është shesh i lirë (por jo tokë bujqësore) dhe nuk është pjesë funksionale e ndonjë objekti ndërtimor.

9. Në zbatim të pikës 1 të kreut IV “Nxitja e biznesit”, për përfitimin e zbritjes së detyrimit mujor të qirasë, qiramarrësi ose enfiteozmarrësi i paraqet qiradhënësit kërkesë të shoqëruar me dokumentacionin:

a) Vërtetim për punësimin mesatar vjetor të realizuar në vitin përkatës, të lëshuar nga institucionet shtetërore përkatëse.

b) Raport i ekspertit kontabël për investimet e realizuara nga qiramarrësi ose enfiteozmarrësi në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilancet financiare të asaj shoqërie.

c) Bilancin financiar të shoqërisë qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse për vitin përkatës.

Qiradhënësi emëron ekspertë kontabël të autorizuar, për verifikimin e vlerave të investimeve, që subjekti qiramarrës ka kryer në pasurinë e marrë me qira dhe të pasqyruara në llogaritë financiare të tij, për periudhën nga lidhja e kontratës deri në vitin e fundit ushtrimor. Kur vlera e investimeve është në nivelin e shprehur në vendim, qiradhënësi miraton zbritjen e detyrimit mujor të qirasë.

10. Në zbatim të pikës 5 të kreut II “Procedurat e dhënies me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore, 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.

11. Në zbatim të pikës 2-b të kreut V, përfitojnë shoqëritë që në konkurrim paraqesin projekte për realizim të përpunimit aktiv (FASON) të shoqëruar me dokumentacionin e kërkuar në njoftimin e botuar dhe me dokumentacionin shtesë si vijon:

a) Autorizimin për përpunimin aktiv, lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave.

b) Kontrata porosie të lidhura me firma të huaja, për përpunim aktiv të mallrave, me afat jo më pak se një vit.

c) Dokumentacionin se ushtrojnë aktivitetet të përpunimit aktiv mbi 1 vit.

d) Vërtetim për numrin e personave të punësuar në 6 muajt e fundit.

e) Në planbiznesin e paraqitur në konkurrim, të përshkruajnë kontraktorët e huaj me të cilët kanë lidhur kontrata biznesi, qëllimin e vlerat e investimit të ndarë në faza dhe zërat e investimit, të kenë parashikuar investime në teknologji, si dhe të kenë parashikuar nivelin e punësimit mbi 50 vetë.

f) Objekt të veprimtarisë së shoqërisë, në certifikatën e regjistrimit të jetë edhe “përpunimi aktiv”.

Kur shoqëritë konkurruese paraqesin projekte me të cilat synojnë të hyjnë në fushën e regjimit të përpunimit aktiv, dokumentacioni shtesë do të jetë si vijon:

a) Kontrata porosie paraprake me firma të huaja, për përpunim aktiv të mallrave.

b) Në planbiznesin e paraqitur në konkurrim, të përshkruajnë kontraktorët e huaj me të cilët kanë lidhur, kanë kontrata biznesi paraprake dhe afati i hyrjes në fuqi të tyre pas lidhjes së kontratës (jo më shumë se tre muajt), qëllimin e vlerat e investimit të ndarë në faza dhe zërat e investimit, të kenë parashikuar investime në teknologji, si dhe të kenë parashikuar nivelin e punësimit jo më pak se 50 vetë.

c) Objekt të veprimtarisë së shoqërisë, në certifikatën e regjistrimit të jetë edhe “përpunimi aktiv”.

12. Në zbatim të pikës 3 të kreut V, 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 2 milionë euro, për zhvillimin e aktiviteteve në fushën e sportit, kulturës, turizmit, trashëgimisë kulturore, ose në ngritjen e qendrave sociale me tematikë 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 II 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.

13. Në zbatim të pikës 4 të kreut V, 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.

14. Në zbatim të pikës 5 të kreut V, kur kontrata me tarifë 1 euro kthehet në kontratë qiraje, për shkak të mosrealizimit të kushteve të saj prej qiramarrësit, veprimi bëhet me urdhrë të titullarit të institucionit që ka lidhur kontratën. Pas kësaj kontrata nuk kthehet më në kontratën fillestare.

15. Në zbatim të pikës 6 të kreut V, ministri përgjegjës për ekonominë kalon në kontrata me tarifën simbolike 1 euro kontrata, të gjitha ato kontrata qiraje të lidhura për pasuri me sipërfaqe mbi 500 m², me subjekte që realizojnë përpunim aktiv (FASON) dhe që plotësojnë kushtet e mëposhtme:

-Janë të pajisur me autorizimin vjetor për përpunim aktiv, lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave.

-Zotërojnë të paktën një kontratë porosie me firma të huaja, për përpunim aktiv të mallrave, me afat jo më pak se një vit.

- Kanë shlyer detyrimet financiare kundrejt kontratës së qirasë deri në fund të vitit 2013.

- Në objektin e marrë me qira kanë punësuar për vitin 2013 dhe tremujorin e parë të vitit 2014, jo më pak se 50 vetë.

- Kanë shlyer detyrimet tatimore.

- Nuk janë në procese gjyqësore apo penale për shkak të aktivitetit.

16. Në zbatim të pikës 2-a të kapitullit VI-të “Monitorimi i kontratave”, njësitë monitoruese të kontratave të qirasë bëjnë dorëzimin e objektit të qiramarrësit jo më 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, kontrata e qirasë do të zgjidhet dhe njësia administrative që ka propozuar dhënien me qira të saj do të mbajë përgjegjësi administrative.

Për kontrata ekzistuese, që në momentin e hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi nuk kanë filluar aktivitetin si rezultat i mosdorëzimit të objektit tek qiramarrësi, për çdo arsye të mundshme, palëve u lihet një afat prej 30 ditësh për dorëzimin e objektit. Nëse pas këtij afati objekti i kontratës nuk ka kaluar tek qiramarrësi, kontrata zgjidhet.

17. Në zbatim të pikës 2-c të kapitullit VI-të “Monitorimi i kontratave”, njësitë monitoruese të kontratave të qirasë, për monitorimin e realizimit të kushteve të kontratës nga qiramarrësi, kryejnë këto detyra:

- Monitorojnë në vijueshmëri aktivitetin që ushtron subjekti qiramarrësi 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 derdhen në afatin e përcaktuar në kontratë detyrimin mujor të qirasë;

- Bëjnë përlllogaritjen e kamatëvonesave dhe ndjekin derdhen 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;

- Monitorojnë respektimin e kushteve të kontratës për nivelin e punësimit që realizohet nga qiramarrësi në objektin e marrë me qira ose enfiteozë;

- 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 të shpërndarjes së të ardhurave nga qiratë sipas përcaktimeve në kreun VII “Shpërndarja e të ardhurave”;

- 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.

18. Në zbatim të kreut VI “Monitorimi i kontratave”, detyrat e monitorimit të përcaktuara në pikat 1,2 dhe 3 të këtij kreu, ushtrohen për të gjitha format e kontratave të lidhura sipas këtij vendimi.

19. Në zbatim të pikës 6 të kreut VI “Monitorimi i kontratave”, genplanet e ndryshuara përgatiten nga njësia që ka në administrim objektet e dhëna me qira dhe ndryshimi i tyre në kontratë bëhet me anekskontratë, pa ndryshuar asnjë nga termet e kontratës, që nuk lidhen me sipërfaqen e marrë me qira.

20. Në zbatim të pikës 1 në kreun VIII “Vlefshmëria e kontratave”, kur ndërmarrja, shoqëria apo institucioni shitet para përfundimit të kontratës, në publikimin për shitje do të njoftohet ekzistenca e kontratave të qirasë ose enfiteozës, ku sipërfaqja e truallit mbi të cilin shtrihet pasuria e marrë me qira (sipërfaqja nën objekt plus sipërfaqen funksionale), është mbi 500 m². Në dosjen përkatëse të shitjes duhet të ketë një kopje të kontratës.

21. Në zbatim të pikës 4 të kreut VIII “Vlefshmëria e kontratave”, për rastet kur subjekti kontraktues ka bashkuar disa kontrata në një të vetme, mbështetur në pikën 6 kreu VI 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.

22. Në zbatim të paragrafit të fundit në pikën 4 të kreut VIII “Vlefshmëria e kontratave”, pagesa e ekspertëve të miratuar, në vlerën 100 000 (njëqind mijë) lekë për çdo ekspert, urdhërohet nga titullari i institucionit urdhërues të misionit, pasi miraton raportin e tyre.

23. Udhëzimi nr. 4, datë 14.6.2012 “Për zbatimin e vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 529, datë 8.6.2011 “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,
TREGTISË DHE SIPËRMARRJES
Arben Ahmetaj