

UDHËZIM
Nr. 13, datë 26.4.2018

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
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 përgjegjës për ekonominë,

UDHËZON:

1. Procedurat e konkurrimit për dhënien me qira, ose enfiteozë të pronës shtetërore, zhvillohen nga organi që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë, ose enfiteozës, sipas përcaktimeve në pikën 6, të kreut I 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, përgatitet nga institucionet e qeverisjes qendrore, njësitë e vetëqeverisjes vendore, shoqëritë me kapital 100% shtetëror, ndërmarrjet shtetërore, që ka në administrim pasurinë shtetërore, si dhe nga degët e shoqërive publike në prefekturat përkatëse për pasuritë shtetërore, që shtrihen në territorin që ato mbulojnë, por që nuk janë në administrim, të ndonjë shoqërie, ndërmarrje, institucioni të qeverisjes qendrore, apo njësi e vetëqeverisjes vendore. 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 I dhe II të VKM-së.

3. Në rastet kur pasuria shtetërore është në pronësi të organeve të vetëqeverisjes vendore apo të institucioneve të qeverisjes qendrore, atëherë procedurat për dhënien me qira, ose enfiteozë do të kryhen nga këto organe sipas përcaktimeve në kreun I dhe II 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.

4. Në zbatim të pikës 2, të kreut I të VKM-së, “tokë e pafrytshme”, sipas ligjit nr. 8752, datë 26.3.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës, i ndryshuar, kuptohet toka cilësisht e dobët, që nuk përfshihet në zërat kadastralë: tokë bujqësore, tokë pyjore, pyje, kullota, livadhe e troje.

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

6. Me termin “ndërtesë”, të shprehur në pikën 2 të kreut I dhe në pikën 2 të kreut III të VKM-së, do të kuptohen objektet e ndërtuara mbi sipërfaqen e tokës dhe që janë të lidhura ngushtësisht me të.

7. Me termin “sipërfaqe funksionale (jo nën ndërtesë)”, të shprehur në pikën 2 të kreut I dhe në pikën 2 të kreut III të VKM-së, do të kuptohen hapësirat funksionale përreth objektit, të nevojshme për t'i shërbyer këtij të fundit.

8. Në zbatim të pikës 2 dhe pikës 5-b, të kreut I, të VKM-së, dhënia me qira e makinerive, e pajisjeve të shkëputura dhe linjave të prodhimit, 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.

9. Në zbatim të pikës 5-c, të kreut I, 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 II, 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.

10. Në zbatim të pikës 5-ç, të kreut I 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 kërkohej, nga ministria përkatëse. Kontrata e huapërdorjes lidhet nga ministria me të drejtë përsëritjeje deri në përfundimin e periudhës së licencimit.

11. Në zbatim të pikës 5-d, të kreut I të VKM-së, për dhënien me qira të pasurive shtetërore për nevoja të institucioneve shtetërore (qendrore e vendore), dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë, përgatitet sipas pikës 1, të kreut II, të VKM-së dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME, të përcaktuara në kreun III të VKM-së.

Për pasuritë shtetërore me sipërfaqe deri në 200 m², kontrata e qirasë lidhet nga vetë institucioni shtetëror, që ka në administrim pasurinë. Për pasuritë shtetërore me sipërfaqe mbi 200 m² kontrata e qirasë lidhet nga institucioni, që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore.

12. Në zbatim të pikës 5-dh, të kreut I të VKM-së, për dhënien me qira të pasurive shtetërore, subjekteve shtetërore ose private për ushtrimin e aktiviteteve në fushën e sportit, kulturës, turizmit dhe trashëgimisë kulturore, kundrejt investimeve në pasurinë shtetërore të vlerave mbi 100 000 000 (njëqind milionë) lekë, të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë e ka institucioni që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore. Dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë, përgatitet sipas pikës 1, të kreut II, të VKM-së dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME, të përcaktuara në kreun III të VKM-së.

13. Në zbatim të pikës 5-e, të kreut I të VKM-së, shtesat në kontratë për sipërfaqet funksionale, në kufi me objektin e kontratës së qirasë, për sipërfaqe jo më shumë se 50% e sipërfaqes totale të marrë me qira dhe kur subjekti qiramarrës është i rregullt me zbatimin e detyrimeve kontraktore, do të bëhen me aneks-kontratë, sipas dokumentacionit të përgatitur, nga institucioni që ka në administrim objektet sipas pikës 1 të kreut II të VKM-së. Vlera e detyrimit mujor të qirasë, aplikohet sipas tarifave dysHEME të përcaktuara në kreun III të VKM-së. Të drejtën e lidhjes së aneks-kontratës mbi shtesat e sipërfaqeve funksionale e ka institucioni, që ka lidhur kontratën bazë, deri në përfundim të afatit të kësaj të fundit.

14. Në zbatim të pikës 5-ë, kreut I të VKM-së, zgjatja e afatit të kontratës së qirasë për kontratat e lidhura me afat më të shkurtër nga përcaktimet e pikës 6 të kreut I të VKM-së, kur subjekti qiramarrës ka realizuar të gjitha kushtet e kontratës. Subjekti qiramarrës paraqet kërkesën për zgjatjen e afatit të kontratës, pranë institucionit që ka lidhur kontratën e qirasë. Titullari i institucionit që ka lidhur kontratën fillestare të qirasë vendos pranimin ose refuzimin e arsyetuar të kësaj kërkeje.

15. Në zbatim të pikës 5-f, të kreut I 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 vendimit dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME, të përcaktuara në kreun III të VKM-së. Në rast se, në momentin që kërkohej, 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.

16. Në zbatim të pikës 5-f, të kreut I të VKM-së, subjekti privat që është shpallur fitues dhe ka lidhur kontratë, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9643, datë 20.11.2006 “Për prokurimin publik”, i ndryshuar, 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 vendimit dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME, të përcaktuara në kreun III të VKM-së. Afati i kontratës së qirasë do të lidhet ngushtësisht me kontratën e lidhur, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9643, datë 20.11.2006 “Për prokurimin publik”, i ndryshuar.

17. Në zbatim të pikës 6-c, të kreut I 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. Të drejtën e lidhjes së kontratës për pasurinë “tokë e pafrytshme” e ka ministria përgjegjëse për ekonominë.

18. Dokumentacioni, që i paraqitet komisionit në orën e hapjes së konkurrimit apo që paraqitet në rastet kur objekti jepet me qira pa konkurrim, duhet të përmbajë:

a) kërkesën e subjektit për marrje me qira të pasurisë shtetërore, ku në të të deklarohet oferta për vlerën e detyrimit mujor të qirasë, qëllimi i marrjes në përdorimit të pronës shtetërore, si dhe treguesit e konkurrimit të parashikuar sipas planit të biznesit;

b) planbiznesin e hollësishëm për vënien në funksionim të objektit, në të cilin duhet të përfshihet informacioni i përcaktuar në VKM, i cili duhet të përmbajë siglën dhe vulën e administratorit të shoqërisë ose personit fizik, në çdo faqe të tij;

c) Deklaratat në formën e vetëdeklarimit ku të përfshihet informacioni i mëposhtëm:

- Deklaratë mbi NIPT/NUIS të subjektit kërkues;
- Deklaratë për shlyerjen e detyrimeve tatimore dhe sigurimet shoqërore;
- Deklaratë mbi administratorin dhe subjektin juridik ofertues nëse është në ndjekje penale, si dhe nuk ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin;

- Në rastet kur subjekti konkurrues zhvillon aktivitet me qira ose enfiteozë në objekte pronë shtetërore, të deklarojë shlyerjen e detyrimeve, në të kundërt të theksojë se nuk ushtron aktivitet në objekte shtetërore.

19. Dokumentacioni, që i paraqitet komisionit në orën e hapjes së konkurrimit për marrjen e pasurisë shtetërore me enfiteozë, nga subjekti konkurrues, i cili në çdo rast do të jetë shoqëri tregtare, duhet të përmbajë:

- a) kërkesën e subjektit për marrje me qira të pasurisë shtetërore, ku në të të deklarohej oferta për vlerën e detyrimit mujor të qirasë, qëllimi i marrjes në përdorimit të pronës shtetërore, si dhe treguesit e konkurrimit të parashikuar sipas planit të biznesit;

- b) CV-në e subjektit, ku të tregohet përvoja në fushën e aktivitetit ekonomik, që do të ushtrohet në pasurinë që jepet me enfiteozë, të shoqëruar me dokumentacion vërtetues;

- c) planbiznesin e hollësishëm për përmirësimin e pronës, i cili duhet të përmbajë siglën dhe vulën e administratorit të shoqërisë, në çdo faqe të tij;

- d) përshkrimin e projektideve të investimit, të dhëna për nivelin e investimeve të parashikuara në pasuri të paluajtshme dhe në objektin në tërësi, shoqëruar me projekte, skica dhe dokumentacion tjetër paraprak, si dhe burimin e financimit të projektit;

- e) Deklaratat në formën e vetëdeklarimit ku të përfshihet informacioni i mëposhtëm:

- Deklaratë mbi NIPT/NUIS të subjektit kërkues
- Deklaratë për shlyerjen e detyrimeve tatimore dhe sigurimet shoqërore
- Deklaratë mbi administratorin dhe subjektin juridik ofertues nëse është në ndjekje penale, si dhe nuk ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin

- Në rastet kur subjekti konkurrues zhvillon aktivitet me qira ose enfiteozë në objekte pronë shtetërore, të deklarojë shlyerjen e detyrimeve, në të kundërt të theksojë se nuk ushtron aktivitet në objekte shtetërore.

20. Në zbatim të pikës 7-b, të kreut II 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.

21. Në urdhrin e titullarit të institucionit, që zhvillon procedurën e konkurrimit për marrje me qira/enfiteozë të pasurive shtetërore, përcaktohet vendi, data dhe ora e paraqitjes së ofertave.

22. Komisioni i vlerësimit, i cili ka në përbërje të tij jo më pak se 3 persona, i hap të gjitha ofertat në datën, vendin dhe kohën e përcaktuar në urdhrin e titullarit, në prani të konkurrentëve, pas mbarimit të afatit përfundimtar për paraqitjen e ofertave.

Emri, adresa e ofertuesit, oferta e të cilit hapet, dokumentacioni ligjor dhe çdo dokument i kërkuar nga autoriteti kontraktues, si dhe çmimi i çdo oferte, lexohen me zë të lartë për ata persona që janë të pranishëm dhe regjistrohen në procesverbalin e procedurës së konkurrimit.

23. Në zbatim të pikës 9-c, të kreut II të VKM-së, komisioni i vlerësimit, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve pune bën shqyrtimin e ofertave të paraqitura, verifikon dokumentacionin e paraqitur dhe/ose përmes platformës elektronike e-albania ose nëpërmjet komunikimit dhe ndërveprimit ndërinstitutional dhe vlerëson me pikë çdo element konkurimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit. Komisioni mund të shqyrtojë përmbajtjen e ofertave, vetëm pasi të ketë përfunduar afati kohor i përcaktuar në urdhrin e titullarit, për dorëzimin e tyre,

24. Në rastet e pamundësisë teknike të funksionimit të platformës elektronike e-albania për verifikimin e dokumentacionit të paraqitur nga ofertuesit, atëherë komisioni do të marrë në shqyrtim dokumentet e paraqitura me shkrim, dorazi ose përmes postës, të nënshkruara dhe të mbyllura në zarf, nga ofertuesit.

Në rast të pamundësisë për shqyrtimin dhe verifikimin e dokumentacionit në një prej formave të përcaktuara në pikat 19 dhe 20 të udhëzimit, komisioni do të vijojë me shtyrjen e arsyetuar të afatit jo më shumë se 5 ditë.

Komisioni në çdo rast ngarkohet për njoftimin e ofertuesve mbi shtyrjen e afatit.

25. Komunikimi, shkëmbimi dhe ruajtja e informacionit kryhen në një mënyrë të tillë që të sigurojë ruajtjen e integritetit të të dhënave, konfidencialitetin e ofertave dhe të kërkesave për pjesëmarrje.

26. Komisioni, pas verifikimeve përkatëse, skualifikon çdo ofertues, që paraqet të dhëna të rreme, për qëllime kualifikimi, në çdo kohë, deri në momentin e lidhjes së kontratës.

27. Në të gjitha rastet kur ka më shumë se një ofertë të vlefshme, për vlerësimin e ofertuesit fitues, vlerësimi do të bëhet në zbatim të “metodologjisë së vlerësimit”, si më poshtë vijon:

Ofertat do të vlerësohen në bazë të kritereve dhe metodologjisë së vlerësimit dhe fitues do të

konsiderohet ai ofertues, që ka numër më të lartë të pikëve, në bazë të kriterëve të vlerësimit.

Komisioni i Vlerësimit të Ofertave do të vlerësojë ofertat, duke u bazuar në kriteret dhe pikët e shpallura në konkurrim (pikët do të variojnë dhe përcaktohen në bazë të rëndësisë që do t'i akordohet një kriteri të caktuar nga institucioni përgjegjës, në varësi të procedurës konkurruese rast pas rasti), duke vlerësuar ofertën më të favorshme me pikët maksimale/minimale të kriterit. Ndërsa ofertuesi tjetër do të përfitojë pikët, duke u bazuar në aplikimin e formulës së mëposhtme:

Oof

$Pof = \frac{\text{-----}}{O_{max}} \times Pk$

O max

Ku:

Pof- pikët që përfiton ofertuesi

Oof- ofertë e ofertuesit

Omax - oferta që ka fituar pikët maksimale

Pk- pikët e kriteret të përcaktuara nga institucioni që zhvillon procedurën konkurruese.

28. Në zbatim të pikës 11 të kreut II të VKM-së, subjektet konkurruese kanë të drejtën e ankimit kundër vendimit të komisionit. Ankesa i paraqitet, së pari, me shkrim, titullarit të institucionit brenda 5 ditëve pune nga dita e nesërme e punës, kur ankimesi është vënë në dijeni të shpalljes së subjektit fitues. Titullari i institucionit shqyrton ankesën dhe kthen përgjigje të arsyetuar, me shkrim brenda 10 ditëve pune pas marrjes së ankesës, të cilën duhet t'ia njoftojë ankuesit jo më vonë se në ditën vijuese të punës.

29. Në zbatim të pikës 12 të kreut II të VKM-së, pas procedurave të lartpërmendura dhe shpalljes së subjektit fitues, pranë institucionit që zhvillon procedurën konkurruese, me daljen e autorizimit të titullarit të institucionit për lidhjen e kontratës, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës duhet të paraqitet brenda 30 ditëve për nënshkrimin e kontratës. Në rast të mosparaqitjes së subjektit qiramarrës, brenda këtij afati për nënshkrimin e kontratës, pasuria rilidhet në konkurrim. Shpenzimet për lidhjen e kontratës do të jenë në ngarkim të subjektit qiramarrës /enfiteozëmarrës.

30. Në zbatim të pikës 14 të kreut II të VKM-së, kthimi i garancisë së kontratës realizohet pasi të jenë shlyer të gjitha detyrimet e marrëveshjes kontraktore. Në rast se kontrata zgjidhet nga qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi për shkaqe të cilat qiradhënësi ose enfiteozëdhënësi nuk mund të mbajë përgjegjësi, garancia mbahet si penalitet.

Me detyrime të marrëveshjes kontraktore, në mospërmbushje të të cilave garancia do të mbahet si penalitet, do të kuptojmë:

- 1) mosshlyerjen e vlerave të përmuajshme të qirasë;
- 2) penalitetet e vendosura si pasojë e mosrealizimit të nivelit të investimeve;
- 3) penalitetet e vendosura si pasojë e mosrealizimit të nivelit të punësimit.

31. Në zbatim të pikës 15 të kreut II të VKM-së, me urdhër të titullarit të ministrisë përgjegjëse për ekonominë, autorizohet Dega e Shoqërive Publike, në prefekturën përkatëse, struktura që do të përgatisë dokumentacionin, si më poshtë vijon:

1) Genplanin e objektit, në 6 (gjashtë) kopje origjinale, të hartuar nga eksperti topograf i licencuar dhe të konfirmuar nga drejtuesi i institucionit shtetëror, ndërmarrjes apo shoqërisë shtetërore, ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja nën ndërtesë dhe sipërfaqja funksionale (jo nën ndërtesë);

2) Konfirmimin nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për pronësinë shtet të objektit dhe truallit, si dhe nga institucioni përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave për vendimet që mund të ketë dhënë për njohje ose kthim prone. Në rastet kur pasuria, që jepet me qira ose enfiteozë, është në administrim të shoqërive shtetërore, nuk është e nevojshme të kërkohet konfirmimi nga institucioni përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave;

3) Konfirmimin nga Drejtoria e Administrimit të Mbrojtjes së Tokës në Qarkun përkatës, se pasuria është “tokë e pafrytshme”.

32. Në zbatim të pikës 16, të kreut II të VKM-së, ministria përgjegjëse për ekonominë në varësi të objektit të dërguar si fond kompensimi fizik pranë institucionit përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave, identifikon një pronë tjetër, me status shtetëror, me vlerë të njëjtë ose më të madhe, se ajo e kërkuar nga institucioni përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave. Në të njëjtën kohë, i kërkon institucionit përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e 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 kërkesë, institucioni përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e 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 institucionit përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave, ministria përgjegjëse për ekonominë i dërgon dokumentacionin e plotë institucionit përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave, me qëllim për ta futur në Fondin e Kompensimit Fizik.

33. Në rastet kur, pasuria e paluajtshme është truall i lirë dhe i përket të njëjtit numër pasurie dhe zonë kadastrale, por përbëhet nga parcela të ndryshme, hedhja në konkurrim e kësaj pasurie do të bëhet në një urdhër për publikim për dhënie me qira/enfiteozë.

34. Në zbatim të pikës 1-c, të kreut III të VKM-së, ministria përgjegjëse për ekonominë vendos tarifën për metër katrorë, për dhënien me qira të tokave të pafrytshme. Referuar akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, tarifa dyshme e dhënies me qira të pasurisë shtetërore tokë e pafrytshme, nuk mund të jetë më e ulët se 27 000 (njëzeteshtatë mijë) lekë/ha në një vit kalendarik.

35. Në zbatim të pikës 1, të kreut IV të VKM-së, për përfitimin të zbritjes së detyrimit mujor të qirasë, Qiramarrësi ose Enfiteozmarrësi i paraqet Qiradhënësit ose Enfiteozëdhënësit kërkesë të shoqëruar me dokumentacionin:

a. Raport i ekspertit kontabël të miratuar, të autorizuar dhe ekspertit për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, për investimet e realizuara nga Qiramarrësi ose Enfiteozmarrësi, në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilancet financiare të asaj shoqërie.

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

c. Akt-monitorimi i përbashkët me administra-torin 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 kontabël të miratuar, të autorizuar dhe ekspertët për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, për verifikimin e vlerave të 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. Shpenzimet për caktimin e ekspertëve përkatës i ngarkohen qiramarrësit/enfiteozëma-rrësit.

36. Në zbatim të pikës 2-b, të kreut V 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, 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 porosie 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.

37. Në zbatim të pikës 3, të kreut V të VKM-së, propozimi me ofertë “të pa kërkuar” mund të bëhet nga subjekte private, ose institucione të ndryshme, të cilat kërkojnë të kryejnë investime në vlera mbi 100 milion leke, 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 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.

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

39. Në zbatim të pikës 4, të kreut V 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 i miratuar, i autorizuar dhe ekspertit për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, për investimet e realizuara nga Qiramarrësi në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilancet financiare të asaj shoqërie.

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

c. Akt-monitorimi i përbashkët me administra-torin 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 të 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. Shpenzimet për caktimin e ekspertëve do t'i ngarkohen subjektit qiramarrës.

40. Në zbatim të pikës 5, të kreut V të VKM-së, në kontratat me tarifë 1 euro/kontrata vendosen sanksione kur subjekti qiramarrës nuk zbaton kushtet e kontratës së qirasë. Bazuar në parashikimet e kontratës, për çdo vend pune mesatare vjetore të pahapur, subjekti qiramarrës penalizohet me 50.000 (pesëdhjetë mijë) lekë. Për mosrealizimin e vlerës së investimit të parashikuar në kontratë, subjekti qiramarrës penalizohet me 10 për qind të vlerës së investimit të përfunduar. Ky sanksion do të vendoset pas dorëzimit të pasqyrave financiare vjetore të certifikuara nga eksperti kontabël i miratuar.

41. Në zbatim të pikës 2-a, të kreut VI të VKM-së, njësitë monitoruese të kontratave të qirasë, bëjnë dorëzimin e objektit të 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 “Enfiteo-zëdhënësi, kontrata e qirasë do të zgjidhet dhe njësia administrative që ka propozuar dhënien me qira të saj, do të mbajë përgjegjësi administrative dhe civile.

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

- pas lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, bën dorëzimin të qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi me procesverbal të objektit të përshkruar në kontratë, sipas genplanit përkatës.

Në procesverbal përshkruhen qartë gjendja fizike e pronës, vlera kontabël e objektit që jepet me qira ose enfiteozë, sipas llogarive financiare në fund të vitit paraardhës dhe shoqërohet me pamje

fotografike të momentit. Është në përgjegjësinë e tyre ligjore, civile dhe administrative, dorëzimi i objektit të kontratës së qirasë.

- 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 derdhin 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 të miratuara dhe bashkëlidhur këtij udhëzimi, 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 të miratuara dhe bashkëlidhur këtij udhëzimi, 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, duke i propozuar në çdo rast institucionit që ka lidhur kontratën e qirasë/enfiteozës mënyrën e zgjidhjes së problemit të lindur;

- mbajnë përgjegjësi për mënyrën e përdorimit dhe shpërndarjes së të ardhurave nga qiratë, sipas përcaktimeve në kreun VII “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 dhe civile.

- 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.

- Në rastet e përfundimit ose zgjidhjes së njëanshme të kontratës së qirasë/enfiteozës merr në dorëzim me procesverbal pronën që ka në administrim.

- Në bazë të autorizimit të titullarit të institucionit, që ka lidhur kontratën e qirasë /enfiteozës, ndjek problematikën në juridiksion gjyqësor.

- Është në përgjegjësinë ligjore, civile dhe administrative, të njësisë administruese dhe monitoruese të kontratës së qirasë/enfiteozës, zbatimi i detyrimeve të lartpërmendura.

43. Në zbatim të pikës 4, të kreut VI të VKM-së, subjekti i cili ka lidhur kontratën e qirasë dhe është në cilësinë e qiramarrësit/enfiteozëmarrësit, ka të drejtë të ankimojë penalitetet e parashikuara në kontratë ose VKM, brenda 15 ditëve nga data e marrjes dijeni për vendosjen e gjobës/penalitetit. Qiramarrësi/Enfiteozëmarrësi paraqet ankimin pranë institucionit që ka vendosur masën administrative. Titullari i institucionit brenda 9 ditëve nga momenti i protokollimit të ankesës në institucion urdhëron ngritjen e një komisioni *ad-hoc* "Komisioni i Shqyrtimit të Gjobave". Ky komision do të ketë në përbërje 3 anëtarë, nga institucioni përgjegjës për lidhjen e kontratës, duke përjashtuar anëtarë nga njësi përgjegjëse për vendosjen e gjobës/penalitetit. Organizimi dhe funksionimi i Komisionit të Shqyrtimit të Gjobave do të përcaktohet në urdhrin e titullarit të institucionit përgjegjës për lidhjen e kontratës.

Komisioni i Shqyrtimit të Gjobave, brenda 7 ditëve nga data e urdhrin të titullarit të institucionit për ngritjen e komisionit të shqyrtimit të ankesave, i propozon këtij të fundit:

- a) lënien në fuqi të gjobave,
- b) shfuqizimin/revokimin e penaliteteve,
- c) ndryshimin e aktit, duke pranuar pjesërisht ankimin mbi faljen e gjobave.

Titullari i institucionit, që ka lidhur kontratën, brenda 14 ditëve nga marrja e propozimit të Komisionit të Shqyrtimit të Gjobave, ka të drejtë të vendosë:

- a) lënien në fuqi të gjobave;
- b) shfuqizimin/revokimin e penaliteteve;
- c) ndryshimin e aktit, duke pranuar pjesërisht ankimin mbi faljen e gjobave.

44. Në zbatim të pikës 6, të kreut VI të VKM-së, genplanet e ndryshuara përgatiten nga njësi 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.

45. Qiradhënësi dhe qiramarrësi, me kërkesë të këtij të fundit, në rastet e pamundësisë për të paguar menjëherë, konkludojnë në një marrëveshje për kryerjen e pagesës me këste të detyrimeve të lindura, si pasoje e mosshlyerjes së pagesave të qirasë, sipas afateve të vendosura në kontratën e qirasë, vetëm në rastet kur, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës ka qenë i rregullt me zbatimin e detyrimeve kontraktore.

Detyrimet e lindura gjatë ekzekutimit të kontratës së qirasë/enfiteozës do të përfshijnë edhe rastet kur nga ana e njësisë monitoruese të kontratës evidentohen parregullsi në sipërfaqen e dhënë me qira/enfiteozë, pa faj të qiramarrësit. Në këtë rast për vlerën e qirasë së krijuar nga përdorimi i pronës përtej sipërfaqes objekt kontrate, mund të lidhet marrëveshja për ekzekutimin me këste të këtij detyrimi, duke iu përmbajtur kushteve të përcaktuara në kontratën bazë.

Kërkesa bëhet me shkrim dhe depozitohet pranë Drejtorisë së Përgjithshme të Pronës Publike. Marrëveshja e pagesës me këste lidhet mes palëve në kontratë dhe nënshkruhet nga personat e autorizuar për lidhjen e kontratës së qirasë /enfiteozës.

46. Në rastet kur kontrata e qirasë zgjidhet në mënyrë të njëanshme, pasi prona merret në dorëzim me procesverbal nga njësi administruese e pasurisë, për rihedhjen në konkurrim të kësaj pasurie, duhet të ndiqet procedura si më poshtë vijon:

- Në rast se, mbi pasurinë është kryer investim nga qiramarrësi i mëparshëm përgjatë vijueshmërisë së kontratës, nga ana e njësisë administruese të pasurisë së paluajtshme duhet të bëhet rivlerësimi i pasurisë nga ekspertët përkatës, në momentin e marrjes në dorëzim.

- Dokumentacioni për lidhjen e kontratës së qirasë, përgatitet sipas pikës 1, të kreut II, të VKM-së dhe vlera e detyrimit mujor të qirasë aplikohet referuar tarifave dysHEME, të përcaktuara në kreun III të VKM-së.

47. Në zbatim të pikës 3, të kreut VII 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.

48. Në zbatim të pikës 4, të kreut VIII të VKM-së, 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 përlogaritja e kohës së konsumimit të saj, që është data e hyrjes në fuqi të kontratës së parë.

49. Në zbatim të pikës 4, të kreut VIII 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.

50. Në zbatim të kreut VI të VKM-së, “Monitorimi i kontratave”, njësitë administruese dhe monitoruese të kontratave dhe degët e shoqërive publike në prefektura, në raportimin e të

dhënave, mbi monitorimin e kontratave të qirasë/enfiteozës me sipërfaqe mbi 200 m² dhe nën 200 m², do t’i përmbahen formatit të miratuar me anë të këtij udhëzimi.

51. Formatet mbi monitorimin e kontratave të qirasë/enfiteozës me sipërfaqe mbi 200 m² dhe nën 200 m² janë pjesë integrale e këtij udhëzimi.

52. Udhëzimi nr. 6756, datë 3.9.2015 “Për zbatimin e VKM-së 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 FINANCAVE
DHE EKONOMISË
Arben Ahmetaj

Pasqyra për derdhjen e detyrimit të qirasë nga subjekti qiramarrës_____

Njësia Administruese:

Qëllimi i dhënies me qira të objektit:

Objekti:

Sipërfaqe e përgjithshme:

Afati i kontratës:

Viti_____

Data e lidhjes së kontratës:

Data e marrjes në dorëzim:

Detyrimi mujor:

Përshkrimi i veprimit	ditë kamata	Detyrimi		Likuidimi		Kamatë e derdhur	Diferenca		Shënime
		lekë/kamata	Lekë	Data	Lekë		Lekë	Kamata	
Garancia							E ngurtësuar deri në përfundim të kontratës		
kamata në % për ditë vonesë									
Çelje nga viti i kaluar									
Detyrimi i qirasë për muajin janar									
Detyrimi i qirasë për muajin shkurt									
Detyrimi i qirasë për muajin mars									
Detyrimi i qirasë për muajin prill									
Detyrimi i qirasë për muajin maj									
Detyrimi i qirasë për muajin qershor									
Detyrimi i qirasë për muajin korrik									
Detyrimi i qirasë për muajin gusht									
Detyrimi i qirasë për muajin shtator									
Detyrimi i qirasë për muajin tetor									
Detyrimi i qirasë për muajin nëntor									
Detyrimi i qirasë për muajin dhjetor									
SHUMA									

Shpërndarja e të ardhurave:

Për subjektin qiramarrës

Përgjegjës për monitorimin

OBJEKTE SHKETËRORE TË DHËNA ME QIRA
(përmbledhëse)

Nr.	Ndërmarrja, shoqëria, institucioni qiradhënës	Vendndodhja	Kontrata të lidhura		Numri i të punësuarve	Vlera e investimit Lekë	Detyrimi për periudhën	Të ardhura nga qiraja për periudhën	Diferenca	Derdhur detyrimi i mbartur, në zbatim të VKM-së nr. 54 (shpërndarja e të ardhurave 30% për llogari të buxhetit të shtetit)	Derdhur detyrimi në zbatim të VKM-së nr. 54 (shpërndarja e të ardhurave 30% për llogari të buxhetit të shtetit) për periudhën në fjalë
			Nr.	m ²							
I	kontrata nën 200 m ²										
1											
2											
3											
4											
5											
6											
	shuma										
II	kontrata mbi 200 m ²										
1											
2											
3											
4											
	shuma										

Përgjegjësi i Degës së Shoqërive Publike _____