UDHËZIM
Nr.316, datë 8.4.2009

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.1712, DATË 24.12.2008 "PËR DHËNIEN ME QIRA OSE ENFITEOZË TË PASURIVE SHTETËRORE"

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të pikës 2 të kapitullit VIII të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.1712, datë 24.12.2008 "Për dhënien me qira ose enfiteozë të pasurive shtetërore", Ministri i Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës

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.

2. Në zbatim të pikës 5-b, të kap.I-rë, institucioni që pajis subjekte private me leje shfrytëzimi të pasurive minerare, peshkimit, ujërave etj., plotëson dokumentacionin për dhënien 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. Në kontratën e qirasë nuk përfshihet sipërfaqja e dhënë me leje shfrytëzimi, por sipërfaqja në funksion të ushtrimit të veprimtarisë për të cilën është licencuar.

3. Në zbatim të pikës 5-c, të kap.I-rë, subjekti paraqet në METE kërkesën për kontratë huapërdorje për sipërfaqen e ndërtimit të fabrikave, biznesplanin e paraqitur për marrjen e lejes së shfrytëzimit, të shoqëruar me dokumentacionin si vijon:

- lejen për ndërtimin e fabrikës lëshuar nga organi që e ka në kompetencë,
- genplanin e sipërfaqes ku do të ndërtohet fabrika, ku të jetë i qartë sheshi i ndërtimit dhe shfrytëzimit, në 5 kopje,
- kopje të noterizuara të lejes së shfrytëzimit, marrëveshjes minerare dhe biznesplanit, etj.

4. Në zbatim të pikës 5-ç, të kapitullit të I-rë, në kontratat e qirasë ose enfiteozës të lidhura me sipërfaqe mbi 500 m^2, mund të bëhet pa konkurrim shtesë në sipërfaqen e marrë në përdorim deri në 500 m^2, pasi subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës do të paraqesë kërkesën për shtesë, ndërsa institucioni që ka në administrim objektin do të paraqesë miratimin e organit drejtues dhe genplanin e sipërfaqes shtesë të përgatitur sipas pikës I-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.

5. Në zbatim të pikës 6-a të kapitullit të I-rë, ndërmarrja, shoqëria apo institucioni shtetëror mund të lidhë kontrata qiraje mbi një vit, por jo më shumë se 5 vjet, pas miratimit me shkrim nga organi i varësisë administrative.

6. Në zbatim të pikës 1-ç të kapitullit të II-të, genplani duhet të jetë në pesë kopje dhe mund të jetë i miratuar edhe nga urbanistika e prefekturës.

7. Te kapitulli i II-të, në pikën 1, kërkesa për pikën "e" do të plotësohet vetëm në rastet kur do të jepen me qira makineri, linja teknologjike, pajisje etj.

8. Në zbatim të pikës 5 të kapitullit të III-të, me truall të lirë do të kuptohen rastet kur sipërfaqja është shesh i lirë dhe nuk është pjesë funksionale e ndonjë objekti ndërtimor.

9. Në zbatim të pikës 1 dhe 2 të kapitullit IV-të, për përfitimin të zbritjes së detyrimit mujor, Qiramarrësi i paraqet Qiradhënësit kërkesë të shoqëruar me dokumentacionin:

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

b) Raport i ekspertit kontabël për investimet e realizuara nga Qiramarrësi në objektin e marrë me qira dhe të paraqitura në bilancet financiare të shoqërisë Qiramarrëse.

c) Bilancin 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. Kur treguesit e realizuar ndryshojnë nga viti paraardhës, miratohet koeficenti zbritës i ri sipas akteve ligjore në fuqi në atë moment.

10. Në zbatim të pikës 3 të kapitullit IV-të 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 kontratën 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 vkm-në e mësipërme.

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.

11. Në zbatim të pikës 2 të kapitullit të VII-të, të vendimit të cituar, për rastet kur trualli ku shtrihet pasuria e ndërmarrjeve dhe institucioneve shtetërore e dhënë me kontratë qiraje ose enfiteozë 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 enfiteozë, paraqesin në institucionin që ka lidhur kontratën, kërkesën për përfitimin e vlerës së qirasë së truallit, të shoqëruar me një kopje të vendimit të KKP-së. dhe genplanin përkatës, apo çdo dokument tjetër ligjor të rregjistruar në Zyrën e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme që përcakton se është pronar i truallit, të noterizuara.

b) Organi shtetëror që ka lidhur kontratën e qirasë ose enfiteozës, kërkon nga Zyra e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, konfirmim në lidhje me pronësinë e atij trualli, si dhe rregjistrimet e bëra mbi atë pronë, nëse ka të tilla.

c) Organi shtetëror 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 vitë (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.

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 mbivendosjen me ekspertë, e konfirmon atë në organin e qeverisjes vendore (zyrat e urbanistikës) dhe e dërgon në organin që ka lidhur kontratën.

e) Me skatësimin e dokumentacionit për pronësinë e truallit, midis Qiradhënësit 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 Rregjistrimit 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.

12. Në zbatim të pikës 4 të kapitullit të VII-të, për kontratat e lidhura me sipërfaqe mbi 500 m^2 , me kërkesë të subjektit qiramarrës ose enfiteozëmarrës, Ministri i Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës 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 enfieozëmarrësi për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar, hartojnë raportin përfundimtar dhe e dërgojnë për miratim te urdhëruesi.

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 përqind 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.1638, datë 17.12.2008 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes”.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI
Genc Ruli