UDHËZIM
Nr. 1, datë 3.5.2013

PËR DHËNIEN ME QIRA TË MONUMENTEVE TË KULTURËS

Në mbështetje të nenit 102 pika 4 të Kushtetutës, ligjit nr.7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, nenet 784-804 e në vazhdim, të ligjit nr.9048, datë 7.4.2003 "Për trashëgiminë kulturore" të ndryshuar, si dhe në vijim të pikës 10 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.529, datë 8.6.2011 "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore",

UDHËZOJ:

I. Monumentet e kulturës që rijetëzohen, kriteret e konkurrimit e drejta, kompetencat dhe afatet

1. Monumentet e kulturës rijetëzohen për qëllime administrative dhe social-kulturore, me kusht që funksioni i ri të mos dëmtojë vlerën e monumentit nëpërmjet procedurës së konkurrimit. Përjashtohen nga konkurrimi dhënia me qira e sipërfaqeve deri në 200 (dyqind) m^2, të cilat jepen me afat nga 1 deri në 5 vjet.

Afati i lidhjes së kontratës së qirasë për rijetëzimin e monumentit përcaktohet rast pas rasti nga Këshilli Kombëtar i Restaurimit, për sipërfaqe mbi 200 (dyqind) – 500 (pesëqind) m^2 është deri në 10 vjet ndërsa për sipërfaqe mbi 500 (pesëqind) m^2 është deri në 20 vjet.

2. Kriteret e vlerësimit të konkurrimit në rijetëzimin e monumenteve të kulturës janë si më poshtë vijon:

a) Planin e biznesit;

b) Niveli i punësimit sipas termave të planbiznesit të propozuar;

c) Eksperienca të mëparshme të subjektit hartues të projektit në restaurim;

d) Cilësia e prezantimit të projektit;

e) Vlera e qirasë së ofruar për njësi sipërfaqeje.

3. Të drejtën e lidhjes së kontratës së rijetëzimit të monumentit e ka MTKRS, me një afat që do të vendoset rast pas rasti prej saj.

II. Procedurat që ndiqen për rijetëzimin e monumenteve të kulturës

1. Ministria e Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve, për monumentin që rijetëzohet, përgatit dokumentacionin, si vijon:

a) Propozimin nga institucionet e specializuara për rijetëzimin e monumentit, i cili përmban edhe objektin e veprimtarive që mund të ushtrohen në monument së bashku me projektin e rijetëzimit të miratuar nga KKR/KKA.

b) Genplanin e objektit, ku të jetë shënuar sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja e truallit nën ndërtesë dhe sipërfaqja e truallit të lirë funksional (jo nën ndërtesë) të konfirmuar nga IMK-ja.

c) Vlerën dysheme të detyrimit mujor sipas kreut III pika 1/a dhe b të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.529, datë 8.6.2011 “Për përcaktimin e kritereve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore".

Pas përgatitjes së dokumentacionit, përgatitet urdhri i titullarit për shpalljen e procedurave për dhënien për rijetëzim.

2. Urdhri i titullarit të institucionit, për rijetëzimin me konkurrim, të monumentit të kulturës, me këtë përmbajtje:

a) Të dhënat e objektit: emërtimi, sipërfaqja, qëllimi i përdorimit, çmimi dysheme, afati.

b) Aktiviteti që mund të ushtrohet në objekt.

c) Pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, të përcaktuara sipas pikës 2 të kapitullit I të këtij udhëzimi, të cilat caktohen, rast pas rasti, nga titullari i institucionit;

ç) Vendi, data dhe ora ku paraqiten dokumentet e konkurruesve.

d) Përbërja e komisionit të ndjekjes së procedurave të rijetëzimit të konkurrentëve.

dh) Dokumentacioni që do të paraqitet në konkurrim nga konkurrentët.

Këtij urdhri i bashkëlidhet edhe njoftimi për botim.

3. Njoftimi për botim për rijetëzimin e monumentit të kulturës shpallet 2 herë në buletinin shtetëror të njoftimeve dhe përmban: të dhënat për objektin, kategorizimin e aktivitetit, pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, dokumentacionin që do të paraqitet nga konkurrentët, si dhe vendin, datën dhe orën e paraqitjes së dokumentacionit. Data e konkurrimit të jetë jo më parë se 15 ditë kalendarike pas datës së fundit të publikimit.

4. Dokumentacioni për rijetëzimin e monumentit të kulturës, që duhet të paraqesin konkurrentët, i dorëzohet komisionit dhe përmban:

a) Kërkesën e subjektit për rijetëzimin e monumentit të kulturës;

b) Planbiznesin e detajuar, për vënien në funksionim të monumentit të kulturës, ku të përshkruhet qartë plani i punësimit, plani i investimeve, si dhe treguesit që do të realizohen;

c) Ofertën për tarifën mujore të qirasë;

d) Certifikatën e regjistrimit të subjektit në QKR ose vendimin e regjistrimit në gjykatë;

e) Vërtetim nga dega e tatimeve se subjekti ka shlyer detyrimet tatimore dhe sigurimet shoqërore;

f) Vërtetim që subjekti konkurrues nuk është në ndjekje penale;

g) Vërtetim që subjekti konkurrues nuk është në proces gjyqësor për çështje që kanë të bëjnë me ushtrimin e aktivitetit.

h) Vërtetim bankar që subjekti ka kapacitet financiare për mbulimin e investimit.

5. Komisioni i ndjekjes së procedurave përbëhet nga jo më pak se 5 anëtarë dhe ka në përbërje të tij një ekonomist, një jurist, një inxhinier ose arkitekt, dy specialistë të fushës nga institucione të specializuara, siç përcaktohet në pikën 12 të nenit 3 të ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar.

6. Komisioni i ndjekjes së procedurave për rijetëzimet e monumenteve të kulturës kryen këto detyra:

a) Bën protokollimin e kërkesave dhe hap në prani të konkurrentëve dokumentacionin e paraqitur prej tyre. Kur dokumentacioni i paraqitur nuk është i plotë, konkurrenti skualifikohet në prani të tij.

Komisioni lexon dhe bën të njohur, në prani të konkurrentëve të kualifikuar për pjesëmarrje në konkurrim, të dhënat kryesore e për çdo ofertë të paraqitur.

b) Harton procesverbalin e zhvillimit të konkurrimit, ku përshkruan pjesëmarrësit, konkurrentët e skualifikuar dhe shkakun, konkurrentët e kualifikuar dhe listën e dokumenteve të paraqitura prej tyre.

c) Brenda 5 ditëve i paraqet Këshillit Kombëtar të Restaurimit një raport përmbledhës për zhvillimin e konkurrimit dhe të gjithë dokumentacionin përkatës, së bashku me procesverbalin e zhvillimit të konkurrimit dhe listën e konkurruesve të kualifikuar.

7. KKR-ja pas shqyrtimit të projekteve të paraqitura, vlerëson me pikë çdo element konkurrimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit.

Subjektet vlerësohen me sistem pikësh për çdo element sipas kësaj renditjeje:

a) Niveli i argumentuar i investimit dhe i punësimit;

b) Shkalla e shndërrimit të monumentit në një qendër të promovimit të historisë dhe kulturës;

c) Parametrat për infrastrukturën dhe elementet e vizitueshmërisë të lidhura me monumentin (rrugë, ndriçim, tabela etj.);

d) Niveli i qirasë.

Në përfundim, konkurruesit renditen në bazë të pikëve të përfituara. Këshilli Kombëtar i Restaurimit vendos për subjektin fitues të konkurrimit. Subjekti fitues njoftohet me shkrim mbi vendimin e Këshillit Kombëtar të Restaurimit dhe është i detyruar të zbatojë vërejtjet teknike të Këshillit Kombëtar të restaurimeve, të cilat do t’i bëhen me dije. Njoftimi për shpalljen fitues vendoset në këndin e njoftimeve të MTKRS-së.

8. Subjektet konkurruese, brenda 5 ditëve nga shpallja e subjektit fitues, kanë të drejtën e ankimimit te ministri përgjegjës për trashëgiminë kulturore, i cili brenda 10 ditësh i përgjigjet ankuesit me shkrim; vendimi i ministrit përgjegjës për trashëgiminë kulturore është përfundimtar.

9. Pas përfundimit të procedurave të mësipërme, komisioni i ndjekjes së procedurave të rijetëzimit, fillon procedurat për hartimin dhe lidhjen e kontratës së shfrytëzimit e rijetëzimit të monumentit të kulturës.

10. Para nënshkrimit të kontratës së shfrytëzimit e rijetëzimit, subjekti është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës. Garancia rri e ngurtësuar deri në fund të kontratës.

III. Nxitja e biznesit

1. Për monumentet e kulturës, që jepen me qira me sipërfaqe mbi 200 m^2, vlera e detyrimit mujor rillogaritet me zbritje, kur subjekti që ka marrë me qira vërteton se ka plotësuar kriteret e mëposhtme:

a) Për punësimin mesatar vjetor, të vërtetuar nga dega e sigurimeve shoqërore:

i) kur punësohen 5 - 15 veta, zbritja është 10 për qind;

ii) kur punësohen 16 - 25 veta, zbritja është 20 për qind;

iii) kur punësohen mbi 26 veta, zbritja është 30 për qind;

b) Për investimet e kryera:

i) 5 000 000 (pesë milionë) lekë deri në 15 000 000 (pesëmbëdhjetë milionë) lekë, zbritja është 15 për qind;

ii) 15 000 000 (pesëmbëdhjetë milionë) lekë deri në 25 000 000 (njëzet e pesë milionë) lekë, zbritja është 25 për qind;

iii) mbi 25 000 000 (njëzet e pesë milionë) lekë, zbritja është 35 për qind. Ulja e vlerës së detyrimit mujor zbatohet si shumë e të dyja kritereve të mësipërme.

2. Ulja e vlerës së detyrimit mujor nga realizimi i investimeve vlen deri në përfundimin e afatit të kontratës së qirasë, ndërsa ulja e vlerës së detyrimit mujor nga niveli i punësimit vlen për 1 (një) vit, në funksion të vërtetimit vjetor të punësimit, të lëshuar nga institucionet shtetërore përkatëse.

3. Për përfitimin e zbritjes së detyrimit mujor, qiramarrësi i paraqet ministrit përgjegjës për trashëgiminë kulturore, 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.

4. Vlera e qirasë, si dhe vlera e investimeve të kryera llogariten çdo vit vazhdues sipas normës së inflacionit të shpallur nga Banka e Shqipërisë.

IV. Kontratat e rijetëzimit

1. Kontrata e rijetëzimit për sipërfaqe deri në 200 m^2 për një afat 1-vjeçar nënshkruhet nga institucioni që ka në varësi administrative monumentin, për një afat deri në 5 vjet me miratim të Ministrit të Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve. Kontratat mbi 200 m^2 nënshkruhen nga Ministri i Turizmit, Kulturës Rinisë dhe Sporteve.

2. Monitorimi i kontratës së nënshkruar bëhet nga Instituti i Monumenteve të Kulturës të paktën dy herë në vit, dhe ka këto detyra:

a) Me lidhjen e kontratës së qirasë, bëhet dorëzimi me procesverbal i objektit të përshkruar në kontratë, si dhe e merr atë në dorëzim kur mbaron afati i kontratës ose kur kontrata zgjidhet para afatit. Në procesverbal përshkruhet qartë gjendja fizike e pronës dhe shoqërohet me pamje fotografike të çastit.

b) Ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratës së qirasë dhe raporton pranë ministrit përgjegjës për trashëgiminë kulturore.

3. Institucioni që ka në administrim objektin raporton çdo tre muaj te ministri përgjegjës për trashëgiminë kulturore, për realizimin e derdhjeve të detyrimeve të qirasë dhe të treguesve të tjerë, për kontratat e lidhura, sipas pikës 3 të kapitullit I të këtij udhëzimi, shoqëruar me mandatpagesat dhe çdo dokumentacion tjetër, të vlefshëm.

4. Çdo ndryshim i kushteve të kontratës, i kërkuar nga kontraktuesi, bëhet me miratimin e ministrit përgjegjës për trashëgiminë kulturore.

5. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira e monumenteve të kulturës ndahen, si më poshtë

vijon:

- 10 për qind Buxheti i Shtetit;
- 90 për qind institucioni që ka në administrim objektin.

6. Zbatimi i projektit sipas vendimit të KKR-së do të kryhet nga subjekte të licencuara, kolaudimi do të bëhet nga specialistë të IMK-së në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore", të ndryshuar dhe vendimin e Këshillit të Ministrave nr.426, datë 13.7.2007 “Për miratimin e Kartës Shqiptare të Restaurimit”. Specialistët do të shpërblehen në masën e caktuar në kontratë të veçantë lidhur mes subjektit fitues dhe kolaudatorit.

7. Të gjitha subjektet që kanë marrë për shfrytëzim me qira me afat 1-vjeçar monumente kulture, në rast se afatet e kontratës kanë mbaruar, duhet të bëjnë kërkesë për përdorimin e monumenteve të kulturës pranë MTKRS.

8. Udhëzimi nr. 1829, datë 17.3.2011 "Për dhënien me qira ose enfiteozë për shfrytëzimin e monumenteve të kulturës" revokohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I TURIZMIT, KULTURËS,
RINISË DHE SPORTEVE
Visar Zhiti