UDHËZIM
Nr. 5110, datë 13.10.2015

PËR DHËNIEN ME QIRA DHE MËNYRËN E ADMINISTRIMIT TË MONUMENTEVE TË KULTURËS ME QËLLIM RIJETËZIMI

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 784–801 në vazhdim, 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. 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",

UDHËZOJ:

KREU I

I. Dispozita të përgjithshme

A. Qëllimi dhe parashikime të përgjithshme

1. Monumentet e kulturës, në administrim të Ministrisë së Kulturës dhe institucioneve të saj të varësisë, jepen me qira dhe administrohen për qëllime rijetëzimi apo shfrytëzimi social-kulturor, me kusht që funksioni i ri të mos dëmtojë vlerën e monumentit.

2. Procedurat e administrimit me konkurrim apo jo, kryhen nga Ministria e Kulturës, me kërkesë të institucionit, të institucioneve të specializuara dhe/ose kërkesë apo iniciativë të subjekteve private.

3. Për çdo propozim apo grupe propozimesh, ministri i Kulturës, nëse e konsideron të nevojshëm, ngre Komisionin për Menaxhimin e Pasurive Kulturore, organ këshillimor i ministrit, për vlerësimin e praktikave. Ky Komision përbëhet nga specialistë të fushës, të cilët vlerësojnë llojin e procedurës, afatin e marrëdhënies, si dhe kriteret e vlerësimit që do të ndiqen rast pas rasti.

4. Komisioni i propozon dhe këshillon ministrin mbi kriteret që duhet të vendosen, konkurrueshmërinë apo jo, formën e administrimit të monumentit të kulturës pas shqyrtimit të dokumentacionit që shoqëron iniciativën.

B. Tipologjia e administrimit

Monumentet e kulturës rijetëzohen dhe shfrytëzohen nëpërmjet procedurave të administrimit, të përcaktuara nga ky udhëzim, si më poshtë:

1. Administrimi nëpërmjet dhënies me qira;

2. Administrimi me qëllim rijetëzimi nëpërmjet krijimit të partneritetit publik-privat me partnerë privatë dhe/ose publikë, të cilët mund të administrojnë apo të marrin me qira monumentet e kulturës;

3. Administrim nëpërmjet personave juridikë të krijuar nga MK-ja dhe/ose institucione të saj të specializuara;

4. Administrimi i monumenteve të kulturës kryhet nga bashkëpunimi me subjektet e mëposhtme:

a) Persona fizikë, persona juridikë fitimprurës, persona juridikë jofitimprurës (OJF);

b) Partnerë strategjikë të MK-së dhe qeverisë shqiptare;

c) Persona juridikë të krijuar nga MK-ja dhe/ose institucione të saj të specializuara, të cilët vetë apo në marrëdhënie me partnerët privatë/publikë administrojnë pasuritë kulturore pa të drejtë fitimi.

C. Afatet e lidhjes së kontratës së qirasë dhe përzgjedhja e procedurës

1. Afati i lidhjes së kontratës për çdo kërkesë i propozohet ministrit të Kulturës nga ana e Komisionit për Menaxhimin e Pasurive Kulturore, përpara lidhjes së kontratës në rastet e procedurave pa konkurrim apo fillimit të procedurave të konkurrimit.

2. Afatet janë si më poshtë:

a) Për sipërfaqet deri 200 m², kohëzgjatja do të jetë nga 1 deri në 5 vjet;

b) Për sipërfaqet nga 200 m²–500 m², kohëzgjatja do të jetë deri në 10 vjet;

c) Për sipërfaqet mbi 500 m², kohëzgjatja e kontratës së qirasë do të jetë deri në 20 vjet.

KREU II

II. Administrimi nëpërmjet dhënies me qira

A. Procedurat e dhënies me qira nëpërmjet konkurrimit

1. Pas përzgjedhjes së procedurës sipas kreut I, pika B, ministri apo Komisioni për Menaxhimin e Pasurive Kulturore, nëse krijohet, shqyrton propozimin për administrimin e monumentit, i cili përmban objektin e veprim-tarive që mund të ushtrohen në monument, së bashku me projektin e rijetëzimit apo të shfrytëzimit të miratuar nga KKR/KKA, nëse ka të miratuar.

2. Nëse është e nevojshme, Komisioni plotëson dosjen me dokumentacion si më poshtë:

a) Gentplanin 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;

b) Vlerën dysheme të detyrimit mujor, sipas kreut III, pika 1/"a" dhe "b", të 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".

3. Pas shqyrtimit të pikës 1 dhe plotësimit sipas pikës 2, Komisioni parashikon sistemin e pikëzimit të praktikës për vlerësimin e saj dhe i përcjell mendimin e tij ministrit.

4. Ministri i Kulturës përgatit urdhrin për shpalljen e procedurave konkurruese për dhënien me qira me qëllim rijetëzimin, i cili përmban listën e dokumenteve dhe kriteret, sipas pikave 8 dhe 9 të këtij neni.

5. Urdhri i titullarit të institucionit, për rijetëzimin me konkurrim të monumentit të kulturës, ka 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;

ç) Datën, orën dhe vendin ku do të paraqiten dokumentet e konkurruesve;

d) Përbërjen e Komisionit për Shqyrtimin e Dokumentacionit;

dh) Njoftimin për botim;

e) Dokumentacionin që do të paraqitet në konkurrim nga konkurrentët.

Njoftimi për botim për administrimin e monumentit të kulturës shpallet 1 herë në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare dhe në faqen zyrtare të Ministrisë së Kulturës. Ai përmban: të dhënat për objektin, kategorizimin e aktivitetit, afatin e lidhjes së kontratës, 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 konku-rrimit të jetë jo më parë se 15 ditë kalendarike pas datës së fundit të publikimit.

6. Njësia për shqyrtimin e dokumentacionit të 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", i ndryshuar.

7. Njësia kryen këto detyra:

a) Realizon protokollimin e kërkesave dhe hap, në prani të konkurrentëve dokumentacionin e paraqitur prej tyre. Mungesat në dokumentacionin e paraqitur sjellin skualifikimin e konkurrentit. Komisioni lexon dhe bën të njohur, në prani të konkurrentëve të kualifikuar për pjesëmarrje në konkurrim, të dhënat kryesore për çdo ofertë të paraqitur;

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

c) Brenda 5 ditëve nga hapja e procedurës, i paraqet Komisionit për Menaxhimin e Pasurive Kulturore dhe KKR-së, 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;

d) Në fund të procesit të vlerësimit, realizon njoftimin e fituesit.

8. Dokumentacioni për rijetëzimin e monumentit të kulturës, që duhet të paraqesin konkurrentët, i dorëzohet njësisë për shqyrtimin e dokumentacionit të procedurës 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 financiar për mbulimin e investimit;

i) Vërtetim që subjekti i ka shlyer detyrimet mbi energjinë elektrike;

j) Çdo dokument tjetër shtesë që gjykohen si i domosdoshme nga Komisioni i procedurës.

9. Pas paraqitjes së dokumentacionit, nga ana e njësisë për shqyrtimin e dokumentacionit të procedurës, Komisioni për Menaxhimin e Pasurive Kulturore, brenda 5 ditëve vlerëson me pikë çdo element konkurrimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit, të pikës 4 të lartpërmendur.

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

a) Plani i biznesit dhe shkalla e shndërrimit të monumentit në një qendër të promovimit të historisë dhe kulturës dhe artit;

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

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

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

e) Cilësia e prezantimit të projektit (nëse ka) të hartuar sipas kushteve të përcaktuara në nenin 17, të ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", të ndryshuar;

f) Vlera e qirasë së ofruar për njësi sipërfaqeje.

11. Gjithashtu, brenda 10 ditëve KKR/KKA, sipas rastit, vlerëson me pikë projektin për ndërhyrjet në monument, nëse ka, duke bërë edhe vërejtje teknike. Pikët e vëna i bashkohen totalit të pikëve të përcaktuara nga Komisioni për Menaxhimin e Pasurive Kulturore.

12. Subjekti i shpallur fitues është i detyruar të zbatojë vërejtjet teknike të bëra nga KKA/KKR.

13. Në përfundim, konkurruesit renditen në bazë të pikëve të përfituara. Procesverbali me listën e konkurrentëve dhe pikëzimin e tyre i paraqitet ministrit, i cili vendos për subjektin fitues të konkurrimit pas marrjes së miratimit nga KKR/KKA për nënshkrimin e kontratës në kushtet e ligjit të TK-së, brenda një afati 5-ditor nga marrja e njoftimit.

14. Subjekti fitues njoftohet me shkrim mbi vendimin e ministrit nga njësia e shqyrtimit të dokumentacionit siç është parashikuar në pikën 7/"d" të këtij neni. Njoftimi për shpalljen fitues publikohet në *web*-in e MK-së dhe vendoset në këndin e njoftimeve të MK-së.

B. Procedurat e dhënies me qira pa konkurrim

1. Përjashtohen nga procedura e konkurrimit dhënia me qira me qëllim rijetëzimin/shfrytëzimin për objektet me sipërfaqe deri në 200 m^2.

2. Në lidhje me këto kërkesa/propozime, dokumentacioni ligjor dhe teknik i parashikuar në këtë nen do të shqyrtohet nga Komisioni për Menaxhimin e Pasurive Kulturore, nëse ministri i Kulturës parashikon ngritjen e tij rast pas rasti.

3. Urdhri i ministrit shoqërohet me lidhjen e kontratës përkatëse.

C. E drejta e ankimit

1. 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.

2. Pas përfundimit të procedurave të mësipërme, Komisioni për Shqyrtimin e Dokumentacionit të Procedurave të Rijetëzimit, fillon procedurat për hartimin dhe lidhjen e kontratës për monumentin e kulturës.

3. Para nënshkrimit të kontratës së shfrytëzimit e rijetëzimit, subjekti është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, që është 10% e vlerës totale të qirasë të periudhës së kontratës. Garancia rri e ngurtësuar në emër të MK-së deri në fund të kontratës. Pas përfundimit me sukses të kontratës, garancia çngurtësohet pas lëshimit të vërtetimit nga MK-ja.

III. Administrimi me qëllim rijetëzimi/shfrytëzimi të monumenteve të kulturës. Partneriteti publik-privat në fushën e trashëgimisë kulturore

A. Qëllimi dhe parashikime të përgjithshme

1. Administrimi i pasurive të trashëgimisë kulturore, të ndryshme nga administrimi nëpërmjet qirasë, mund të bëhet nga Ministria e Kulturës, institucione të specializuara apo institucione shtetërore të autorizuara nga ministri i Kulturës, në bashkëpunim me personat juridikë privatë, me qëllim jofitimprurës, sipas rregullave të parashikuara në këtë udhëzim dhe në legjislacionin civil në fuqi.

2. Me qëllim administrimin më të mirë të pasurive kulturore, Ministria e Kulturës apo institucionet e deleguara prej saj, krijojnë marrëdhënie bashkëpunimi me persona juridikë, publikë apo privatë, vendas apo të huaj, partnerë strategjikë apo kontribues të tjerë.

3. Këto bashkëpunime përjashtohen nga procedurat e konkurrimit, në rastet e zhvillimit të aktiviteteve jofitimprurëse, me përjashtim të partnerëve strategjikë të MK-së apo qeverisë shqiptare, si dhe kontribuesve me vlera të veçanta, në rastet kur administrimi i pasurive kulturore ka natyrë fitimprurëse, kjo kërkesë nuk përfiton nga dispozitat e mësipërme dhe marrja në administrim e pasurive kulturore kryhet në përputhje me rregullat dhe parashikimet e kreut II të këtij udhëzimi dhe 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".

4. Administrimi i monumenteve të kulturës kryhet nga bashkëpunimi me subjektet e mëposhtme:

a) Persona fizikë, persona juridikë fitimprurës, persona juridikë jofitimprurës (OJF);

b) Partnerë strategjikë të MK-së dhe qeverisë shqiptare;

c) Persona juridikë të krijuar nga MK-ja dhe/ose institucione të saj të specializuara, të cilët vetë apo në marrëdhënie me partnerët privatë/publikë administrojnë pasuritë kulturore pa të drejtë fitimi.

5. Organizmi dhe funksionimi i personave juridikë të krijuar nga MK-ja, vetë apo në bashkëpunim me personat fizikë ose juridikë privatë, u nënshtrohet rregullave të legjislacionit civil në fuqi. Rregullat bazë të organizimit dhe të funksionimit të entiteteve private jofitimprurëse, vendosen në marrëveshjen për themelimin e tyre, e cila miratohet sipas legjislacionit zbatues në fuqi.

B. Procedurat e administrimit me qëllim rijetëzimi

1. Për secilin nga bashkëpunimet e përcaktuara në këtë kre, pika A, 4, ministri i Kulturës vendos pas propozimit të Komisionit për Menaxhimin e Pasurive Kulturore në varësi të sipërfaqes së objektit dhe vlerës së investimit që do të kryhet.

2. Komisioni për Menaxhimin e Pasurive Kulturore përcakton:

a) Dokumentacionin ligjor dhe teknik që duhet të përmbushë subjekti;

b) Kriteret dhe afatin e lidhjes së kontratës së bashkëpunimit;

c) Garancitë për vijimësinë e kontratës dhe cilësinë e punimeve.

d) Çdo dokumentacion tjetër të nevojshëm.

3. Përpara lidhjes së kontratës së bashkëpunimit për parashikimin sipas germave "a" dhe "b", të

pikës 4, të germës A të këtij kreu subjekti paraqet të gjithë dokumentacionin që kërkohet sipas pikës B 2 të këtij kreu.

4. Lidhur me formën e bashkëpunimin, sipas germës "c", të pikës 4, germës A, të këtij kreu, pas propozimit të Komisionit për Menaxhimin e Pasurive Kulturore dhe miratimit të ministrit, procedohet bazuar në legjislacionin në fuqi. Personi juridik krijohet në formën e fondacionit ose sipas një forme të njohur nga ligji, me kusht që të jetë organizatë jofitimprurëse dhe qëllimi dhe objekti i tij i veprimtarisë të jetë në përputhje me qëllimin e ligjit për mbrojtjen, ruajtjen, restaurimin, vlerësimin dhe administrimin e pasurive të trashëgimisë kulturore. Krijimi i fondacionit ose i një forme tjetër juridike jofitimprurëse bëhet vetëm nga MK-ja apo institucioni publik në varësi të saj, si dhe nëse konsiderohet e nevojshme me bashkëpjesëmarrje në themelim të personave fizikë dhe juridikë të së drejtës vendase ose të huaj.

5. Organizimi dhe funksionimi i fondacioneve ose i formave të tjera juridike me qëllim jofitimprurës, për mbrojtjen, ruajtjen, restaurimin, vlerësimin dhe administrimin e pasurive të trashëgimisë kulturore, bëhet sipas parimeve të njohura nga ligji, duke ruajtur pavarësinë e funksionimit të tyre dhe të respektimit të saj nga ana e shtetit.

6. Personat juridikë të krijuar për këtë qëllim e realizojnë veprimtarinë e tyre me fonde të themeluesve të tyre apo fonde që dhurohen për këtë qëllim nga donatorë të ndryshëm.

7. Si përjashtim prej rregullave të përgjithshme të koncesioneve dhe partneritetit publik privat, pasuria që përbën vlerë të trashëgimisë kulturore i kalon në përdorim personit juridik të krijuar për këtë qëllim, fondacionit apo entit tjetër të krijuar nga ligji, sipas marrëveshjes midis këtij të fundit me MK-në.

C. Kontratat e rijetëzimit

1. Kontrata e qirasë dhe marrëveshjet e bashkëpunimit me qëllim rijetëzimin për sipërfaqe deri në 200 m^2, nënshkruhet nga institucioni që ka në varësi administrative monumentin pas autorizimit të ministrit të Kulturës. Kontratat për sipërfaqe mbi 200 m^2 nënshkruhen nga ministri i Kulturës.

2. Monitorimi i kontratës së nënshkruar bëhet nga Instituti i Monumenteve të Kulturës dhe Agjencia e Shërbimit Arkeologjik, sipas rastit, të paktën dy herë në vit, të cilët kanë këto detyra:

a) Bëjnë dorëzimin me procesverbal të objektit të përshkruar në kontratë, si dhe e marrin 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. Akti i dorëzimit nënshkruhet nga të dyja palët;

b) Ndjekin në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratës së qirasë dhe raportojnë 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 kreut I të këtij udhëzimi, shoqëruar me mandatpagesat dhe çdo dokumentacion tjetër të vlefshëm.

4. Institucioni që ka në administrim objektin, raporton çdo tre muaj te ministri përgjegjës për trashëgiminë kulturore, për realizimin kushteve të kontratës, për kontratat e lidhura, sipas kreut II të këtij udhëzimi, mbi çdo dokumentacion apo aspekt tjetër të vlefshëm lidhur me kontratat.

5. Çdo ndryshim i kushteve të kontratës, i kërkuar nga kontraktuesi, bëhet me miratimin e ministrit përgjegjës për trashëgiminë kulturore bazuar në propozimin e Komisionit për Menaxhimin e Pasurive

Kulturore.

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. Pas përfundimit të afatit të kontratave, investimi i bërë në monument, qoftë ai i luajtshëm apo i paluajtshëm, bazuar në projektet e miratuara i mbetet monumentit dhe institucionit që e ka në administrim.

7. Për çdo rast, zbatimi i projekteve sipas vendimit të KKR-së apo KKA-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".

8. Shpenzimet për dieta të specialistëve, të cilët do të merren me monitorimin e kontratës, supervizimin, kolaudimin e punimeve, do të mbulohen në çdo rast nga pala kontraktuese.

9. Udhëzimi nr. 1, datë 3.5.2013, "Për dhënien me qira të monumenteve të kulturës", revokohet.

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

MINISTRI I KULTURËS
Mirela Kumbaro Furxhi