

VENDIM
Nr.656, datë 28.7.2010

PËR PËRCAKTIMIN E DETYRAVE, PËRGJEGJËSIVE TË BORDIT TË QIRADHËNIES, PROCEDURAVE TË DHËNIES ME QIRA TË TOKAVE BUJQËSORE TË PAKULTIVUARA DHE KONTRATËS TIP TË QIRADHËNIES SË TYRE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të nenit 12 të ligjit nr.10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, me propozimin e Ministrit të Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DETYRAT DHE PËRGJEGJËSITË E BORDIT TË QIRADHËNIES TË TOKAVE BUJQËSORE TË PAKULTIVUARA (MË POSHTË BQ)

BQ krijohet dhe funksionon në çdo komunë dhe/ose bashki, me përbërjen e përcaktuar në nenin 12 të ligjit nr. 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, dhe ka për detyrë e mban përgjegjësi për:

- a) ushtrimin e veprimtarisë në përputhje me dispozitat e Kodit Civil, të ligjit nr.10 263, datë 8.4.2010 dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;
- b) njoftimin për dhënien me qira të tokave bujqësore të pakultivuara, brenda afateve të parashikuara në këtë vendim;
- c) garantimin e një konkurrence, të lirë dhe të barabartë ndërmjet subjekteve pjesëmarrëse të ankandit të dhënies me qira të tokave bujqësore të pakultivuara;
- ç) përcaktimin e fituesit të ankandit të dhënies me qira të tokave bujqësore të pakultivuara.

II. NJOFTIMI PËR QIRADHËNIEN E TOKAVE BUJQËSORE TË PAKULTIVUARA

1. Njoftimi për dhënien me qira të tokave bujqësore të pakultivuara shpallet në një vend të dukshëm të fshatit, në qendrën e komunës dhe/ose bashkisë dhe, kur është e mundur, bëhet edhe në mediat lokale.

Ky njoftim përmban:

- vendndodhjen e tokave (fshati ku shtrihet);
- numrin kadastral ose numrin e pasurisë së ngastrës (parcelës) që jepet me qira;
- madhësinë e sipërfaqes së ngastrës/pronësisë;
- identitetin e pronarit apo poseduesit të ligjshëm të tokës;
- kohëzgjatjen (në vite) të dhënies së tokës me qira;
- kategorinë e sipërfaqes së tokës që jepet me qira, sipas bonitetit.

2. Të gjitha komunat dhe/ose bashkitë e vendit, njoftimin për qiradhënien e tokave bujqësore të pakultivuara e shpallin brenda datës 6 shkurt, me kohë zgjatjeje të tij deri në 15 ditë.

Personat fizikë apo juridikë i paraqesin kërkesat, me shkrim, për qiramarrje të tokave bujqësore të pakultivuara brenda datës 25 shkurt.

3. Komuna dhe /ose bashkia, njofton, me shkrim, sipas adresave të shënuara në kërkesë, të gjithë personat fizikë dhe juridikë që kanë ushtruar kërkesë për qiramarrje të tokave bujqësore të pakultivuara për datën, orën dhe vendin e zhvillimit të ankandit të qiradhënies së tokave.

Ky njoftim bëhet brenda muajit shkurt.

Periudha e zhvillimit të ankandit është e njëjtë për të gjitha njësitë e qeverisjes vendore dhe fillon më 1 mars e mbaron më 20 mars të çdo viti.

Data e zhvillimit të ankandit për çdo komunë dhe/ose bashki, brenda periudhës së përcaktuar për zhvillimin e tyre, propozohen nga secili kryetar komune dhe/ose bashkie dhe grafiku i zhvillimit të tyre koordinohet me drejtorin e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes

së Tokave (DAMT) të qarkut, i cili cakton edhe punonjësit e këtij institucioni si pjesëmarrës në përbërje të BQ-së për çdo komunë dhe/ose bashki.

III. PARAQITJA E OFERTAVE PËR QIRAMARRJE TË TOKAVE BUJQËSORE TË PAKULTIVUARA

1. Konkurruesit për marrje me qira të tokave bujqësore të pakultivuara, persona fizikë dhe juridikë, vendas apo të huaj, i paraqesin ofertat e tyre për qiramarrje në afatin e përcaktuar në pikën 2, të kreut II të këtij vendimi.

Për çdo parcelë (ngastër) apo tokë në pronësi oferta paraqitet e veçantë.

Në çdo rast kur në komunë dhe/ose bashki paraqiten oferta pas afatit të sipërshënuar, mund të zhvillohet një ankand tjetër në periudhën 20 prill deri në 10 maj të atij viti.

2. Oferta, e mbyllur në zarf, i paraqitet sekretarit të komunës dhe/ose bashkisë, i cili i regjistron këtë me numër të veçantë.

Sekretari i komunës dhe/ose bashkisë i kërkon ofertuesit që, në zarfin e mbyllur, të paraqitur për konkurrim, të shënojë:

a) në faqen ballore, të jashtme:

- numrin e parcelës (ngastrës) apo pronësisë për të cilën konkurron;

- vendndodhjen (fshatin) ku shtrihet parcela/prona për të cilën ushtron kërkesën për qiramarrje;

b) në faqen e pasme, të jashtme:

- identitetin, vendbanimin dhe numrin e telefonit të tij.

3. Oferta e mbyllur në zarf përmban:

- identitetin e kërkuarit dhe vendbanimin (qëndrimin) e tij;

- ngastrën (parcelën) apo pronësinë që kërkon ta marrë me qira, të identifikuar me numrin e saj kadastral ose të pronësisë, si dhe vendndodhjen (fshatin) ku shtrihet ngastra;

- kulturën apo kulturat bujqësore që do të mbillen në tokën e kërkuar për qiramarrje;

- afatin (në vite) të qiramarrjes së tokës;

- nivelin e vlerës vjetore, lekë/ha, me të cilën kërkon qiramarrjen.

4. Një person fizik ose juridik, mund të konkurrojë për një ose më shumë ngastra (parcela)/pronësi brenda të njëjtit fshat, si dhe në fshatra të tjera brenda juridiksionit të komunës dhe/ose bashkisë.

IV. PROCEDURAT E SHQYRTIMIT TË OFERTAVE DHE VENDIMARRJA

1. BQ-ja e komunës dhe/ose bashkisë mblidhet me pjesëmarrje të plotë të anëtarëve, në datën, orën dhe vendin e caktuar në njoftim.

Shqyrtimi i kërkesave për qiramarrjen dhe vendimet e BQ-së kanë vlefshmëri ligjore vetëm kur këto merren me praninë e të gjithë anëtarëve të tij, sipas përbërjes së caktuar me ligj.

Veç anëtarëve të BQ-së, në hapjen e ofertave marrin pjesë të gjithë ofertuesit ose përfaqësuesit e tyre, të pajisur me prokurë dhe dokument identifikimi, të cilët konkurrojnë për qiramarrje të tokave bujqësore të pakultivuara të fshatit përkatës ku ndodhen këto toka.

2. BQ-ja, pasi mbaron shqyrtimin e të gjitha kërkesave në një fshat, tërhiqet për të marrë vendim pa pjesëmarrjen e konkurruesve.

Zhvillimi i kësaj procedure vijon radhazi për çdo fshat të juridiksionit të komunës dhe/ose bashkisë.

3. BQ-ja vlerëson me përparësi ofertuesin që ka përcaktuar nivelin më të lartë të vlerës vjetore të qirasë, lekë/ha, në raport me kufirin më të ulët (çmimin dysHEME), të përcaktuar në nenin 15 të ligjit nr. 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”.

Kur rezultojnë dy ose më shumë oferta me të njëjtin nivel qiraje të vlerës vjetore, lekë/ha, për të njëjtën parcelë (ngastër)/pronë, bordi e vlerëson si fituese ofertën që ka kohëzgjatje më të madhe të qiramarrjes (në vite).

Kur edhe ky tregues, në dy ose më shumë oferta rezulton i njëjtë, bordi organizon hedhjen e shortit ndërmjet konkurruesve.

4. BQ-ja shpall vendimet e ankandit dhe ua komunikon pjesëmarrësve në ankand brenda 5 (pesë) ditëve, nga data e zhvillimit të ankandit.

Vendimet në BQ merren kur për to votojnë më shumë se gjysma e anëtarëve.

5. Konkurruesit në ankand kanë të drejtë ankimi te kryetari i komunës dhe/ose bashkisë ndaj vendimit të dhënë nga BQ-ja, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga dalja e vendimit.

Kryetari i komunës dhe/ose bashkisë e shqyrton ankesën brenda 10 (dhjetë) ditëve.

6. Kundër vendimit të kryetarit të komunës dhe/ose bashkisë, konkurruesit mund të ushtrojnë ankim në gjykatën e rrethit gjyqësor ku ndodhet toka.

V. QIRADHËNIA PA ANKAND E TOKAVE BUJQËSORE TË PAKULTIVUARA

1. Kur për një ngastër (parcelë) apo tokë në pronësi është paraqitur vetëm një ofertë, BQ-ja, me përbërje të plotë, shqyrton ofertën e paraqitur.

2. Mbledhja e BQ-së, marrja e vendimit dhe shpallja e tij bëhet sipas afateve procedurale të përcaktuara në kreun II të këtij vendimi.

3. Niveli i vlerës së qiradhënies vjetore, lekë/ha, vendoset sipas kërkesës së ushtruar, por jo më i ulët se kufiri i përcaktuar (çmimi dysHEME) në nenin 15 të ligjit nr 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”.

VI. LIDHJA E KONTRATËS, FORMA DHE PËRMBAJTJA

1. Ndërmjet komunës dhe/ose bashkisë, si autoritet qiradhënës, të përfaqësuar nga kryetari, dhe fituesit të ankandit ose kërkuesit të marrjes me qira të tokës bujqësore të pakultivuar, nënshkruhet kontrata me përmbajtjen dhe formën sipas lidhjes nr. 1 të këtij vendimi.

2. Në rastin kur personi i shpallur fitues nga BQ-ja refuzon lidhjen e kontratës, ftohet, për lidhjen e kontratës, fituesi i vendit të dytë, të tretë e kështu me radhë.

3. Në kontratë, te elementi “Objekti” pasqyrohen një për një të gjitha parcelat (ngastrat) apo pronësitë për të cilat lidhet kontrata ndërmjet palëve.

4. Dokumentacioni i dhënies me qira të tokave bujqësore të pakultivuara ruhet, në mënyrë të përhershme, pranë komunës dhe/ose bashkisë.

VII. DISPOZITA E FUNDIT

Ngarkohen kryetarët e komunave dhe/ose bashkive, drejtorët e DRBUMK-ve, DAMT-të në këshillat e qarqeve, Ministria e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit dhe Ministria e Brendshme për zbatimin e këtij vendimi

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

Lidhja
nr. 1

KONTRATË TIP PËR DHËNIE ME QIRA TË TOKËS BUJQËSORE TË PAKULTIVUAR

Kjo kontratë lidhet sot, më datën _____ ndërmjet palëve:

1. Komuna/bashkia _____, e përcaktuar si autoriteti i qiradhënies nga neni 12 i ligjit nr. 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, përfaqësuar nga kryetari i komunës/bashkisë,

z. _____ (më poshtë do të quhet “Qiradhënësi”)

dhe

z. _____ (identiteti i plotë i personit fizik ose juridik, subjekti i

marrjes së tokës me qira; më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”).

Objekt i kësaj kontrate janë:

Parcelat (ngastrat) apo pronësitë e tokës bujqësore të pakultivuar, pasuri private, çdo njëra prej të cilave identifikohet me këta tregues:

1. Parcela (ngastra) apo pronësia:

- nr. kadastral _____; nr. pasurisë _____;
- kategoria e tokës sipas bonitetit _____.
- sipërfaqja që jepet me qira _____ ha,

- vendndodhja (fshati _____, komuna _____, rrethi _____, bashkia _____)

Toka rezulton në pronësi të ligjshme të:

z. _____, i cili, sipas përcaktimeve të nenit 8 të ligjit nr 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, nuk ka marrë përsipër kultivimin e kësaj sipërfaqeje.

2. Parcela (ngastra) apo pronësia:

- nr. kadastral _____; nr. pasurisë _____;
- kategoria e tokës sipas bonitetit _____.
- sipërfaqja që jepet me qira _____ ha,

- vendndodhja (fshati _____, komuna _____, rrethi _____, bashkia _____)

Toka rezulton në pronësi të ligjshme të:

z. _____, i cili, sipas përcaktimeve të nenit 8 të ligjit nr 10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, nuk ka marrë përsipër kultivimin e kësaj sipërfaqeje.

3.....
.....

DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Komuna/bashkia _____, në bazë të vendimit të Bordit të Qiradhënies (BQ) të tokave të pakultivuara,

Nr. _____, datë _____

i jep me qira, z. _____ (identiteti i plotë i personit fizik ose juridik), tokën bujqësore të pakultivuar, të identifikuar më sipër në kontratë tek paragrafi “Objekti”.

2. Palët kontraktore hartojnë dhe lidhin këtë kontratë, në përputhje me ligjin nr.10 263, datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”, të ligjit nr.7850, datë 29.07.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”, nenet 826 deri 840 të tij, të ligjit nr. 9244, datë 17.06.2004 “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, si dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore.

DISPOZITA TË VEÇANTA

Qiradhënësi merr përsipër:

1. Në bazë të vendimit të BQ-së i dorëzon sipërfaqen e tokës, objekt i kësaj kontrate, në sipërfaqe prej _____ ha.

Kontratës i bashkëlidhet planimetria përkatëse e sipërfaqes së tokës së dhënë me qira .

2. T'i garantojë qiramarrësit përfshirjen e sipërfaqes së tokës në programet/projektet e zhvillimit rajonal me kushte të barabarta me të gjitha pronat tokë bujqësore që posedohen nga pronarët e tjerë të ligjshëm .

3. T'i përballojë detyrimet e taksës vendore mbi tokën e dhënë me qira sipas përcaktimit të nenit 17 të ligjit nr. 10263, datë 8.4.2010 “ Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara”.

4. Të ushtrojë kontrolle periodike mbi gjendjen e fondit të tokës bujqësore dhe zbatimin e dispozitave të legjislacionit për mbrojtjen e tokës.

Para fillimit të kontrollit, të njoftojë qiramarrësin dhe në fund të çdo kontrolli t'i dorëzojë procesverbalin me detyra konkrete dhe të bazuara në ligj.

5. Në çdo rast, kur konstaton se qiramarrësi e ka dhënë tokën me nënqira pa pëlqimin e tij, kërkon prishjen e kontratës.

Qiramarrësi merr përsipër:

1. Kryerjen e pagesës së vlerës së qiramarrjes së tokës.

Pagesa, për vitin e parë të qiradhënies, kryhet e plotë në datën e lidhjes së kontratës.

Pagesat për vitet e tjera bëhet në fund të çdo viti.

2. T'i sigurojë qiradhënësit se:

a) toka do të përdoret vetëm për veprimtari bujqësore, për kultivimin të bimëve të arave;

b) do të ruhet kategorizimi i resursit “tokë bujqësore”;

c) do të zbatohet një praktikë të mirë bujqësore të përcaktuar në nenin 16 të ligjit nr. 9244, datë 17.06.2004 “ Për mbrojtjen e tokës bujqësore” dhe toka do të shfrytëzohet mbi të drejtën e përcaktuar në nenin 17 të ligjit të sipërcituar;

d) do të ruajë nga dëmtimet çdo objekt (send) të paluajtshëm që ndodhet brenda kufijve të tokës së marrë me qira;

e) në asnjë rast nuk do të aplikojë për dhënie me nënqira të tokës bujqësore;

f) do të përballojë shpenzimet e kultivimit të bimëve dhe të mirëmbajtjes së tokës të marrë me qira gjatë gjithë periudhës për të cilën është nënshkruar kontrata.

DETYRIME TË PËRBASHKËTA TË TË DY PALËVE

1. Pretendimet e njërës palë për ndryshim të kushteve të kontratës, i paraqiten palës tjetër 180 ditë para se të kërkohet zbatimi i veprimit të kërkuar.

2. Kalimi i pjesshëm ose i plotë i tokës bujqësore të pakultivuar, të dhënë me qira, në tokë urbane sipas miratimit të strukturave shtetërore që kanë tagrin ligjor të vendimarrjes për këtë kalim, nuk mund të bëhet më shpejt se afati përfundimtar i korries dhe grumbullimit të prodhimeve të bimëve të mbjella në këtë sipërfaqe. Në çdo rast të vendimarrjeve të mësipërme, qiradhënësi detyrohet të kompensojë qiramarrësin me dëmin e shkaktuar nga prishja e kontratës në përputhje me dispozitat përkatëse të Kodit Civil dhe ligjeve të tjera të veçanta.

Afati i qirasë: Fillon (data, muaji, viti)_____ dhe mbaron (data, muaji, viti)_____.

SANKSIONE

1. Qiradhënësi paguan gjobë 1% të çmimit të qiradhënies për çdo ditë vonese në dorëzimin e tokës, duke filluar nga data e përcaktuar në procesverbal për dorëzimin e tokës dhe të shënuar në këtë kontratë.

2. Qiramarrësi paguan gjobë 1% të detyrimit për çdo ditë vonese në pagesën e qirasë të përcaktuar në kushtet e kësaj kontrate.

ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Ndërmjet palëve, çdo mosmarrëveshje lidhur me zbatimin e detyrimeve ose interpretimin e kushteve të kësaj kontrate, në rast se nuk zgjidhet me mirëkuptim, çështja i paraqitet për gjykim gjykatës së rrethit në juridiksion të të cilit ndodhet toka bujqësore.

Kjo kontratë bëhet në 4 kopje me vlerë të barabartë.

PËR PALËT KONTRAKTUESE

Qiradhënësi

()

Qiramarrësi

()