VENDIM
Nr. 578, datë 22.7.2026

PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË VENDIMIN NR. 54, DATË 5.2.2014, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË PROCEDURËS E TË MËNYRËS SË DHËNIES ME QIRA, ENFITEOZË APO KONTRATA TË TJERA TË PASURISË SHTETËRORE", TË NDRYSHUAR

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 5, të aktit normativ nr. 4, datë 9.7.2008, të Këshillit të Ministrave, "Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve", të miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. Në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", të ndryshuar, bëhen ndryshimet e shtesat e mëposhtme:

1. Kudo në këtë vendim:

a) togfjalëshi "prona/pronës publike" zëvendësohet përkatësisht me "pasuria/pasurisë shtetërore";

b) togfjalëshi "dega/degët/degën e shoqërive publike, në/pranë prefekturën/prefekturës/prefekturave/prefekturës përkatëse" zëvendësohet përkatësisht me "struktura/strukturën përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë";

c) pas fjalës "... genplanin/genplanit/genplanet ..." shtohen përkatësisht fjalët "... ose planin e rilevimit/ose planit të rilevimit/ose planet e rilevimit ...";

ç) togfjalëshi "tokat/tokës e/së pafrytshme" zëvendësohet përkatësisht me "tokat/tokës inproduktive";

d) togfjalëshi "pushteti vendor" zëvendësohet me "njësia e vetëqeverisjes vendore";

dh) togfjalëshi "organi i pushtetit vendor" zëvendësohet me "organi i njësisë së vetëqeverisjes vendore";

e) togfjalëshi "tarifa/t dysheme e/të qirasë mujore" zëvendësohet përkatësisht me "tarifa/t dysheme".

2. Në kreun I të vendimit bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

a) Në pikën 1, fjalët "... nëpërmjet procedurës së konkurrimit." zëvendësohen me "... nëpërmjet procedurës së konkurrimit ose në mënyrë të drejtpërdrejtë vetëm për rastet e parashikuara shprehimisht në këtë vendim dhe të shoqëruar me një relacion të arsyetuar nga struktura përgjegjëse për lidhjen e kontratave.";

b) Pas pikës 2 shtohet pika 2.1, me këtë përmbajtje:

"2.1. Përjashtimisht, për llojet e pasurive të paluajtshme shtetërore, të cilat nuk parashikohen në pikën 2, të këtij kreu, dhe për të cilat Komiteti i Investimeve Strategjike (KIS) ka miratuar vënien në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore, si masë mbështetëse për realizimin e investimit dhe ka ngarkuar ministrinë përgjegjëse për ekonominë për lidhjen e kontratës, në përputhje me pikën 3.1, të kreut V, të këtij vendimi, do të zbatohen dispozitat e këtij vendimi.";

c) Në fund të pikës 10 shtohet fjala "... të ndryshuar".

2. Në kreun II bëhen shtesat dhe ndryshimet e mëposhtme:

a) Në pikën 1 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

i. Në shkronjën "a", pas fjalëve "... afatin e dhënies me qira" shtohet fjala "... /enfiteozë";

ii. Shkronja "ç" ndryshohet, si më poshtë vijon:

“ç) genplanin ose plan-rilevimin e objektit në 6 (gjashtë) kopje origjinale, i cili të jetë i 3 (tre) muajve të fundit, i hartuar nga një ekspert i licencuar dhe i konfirmuar nga titullari i institucionit, që ka në administrim pronën shtetërore.”;

iii. Shkronja “dh” ndryshohet, si më poshtë vijon:

“dh) konfirmimin nga institucioni përgjegjës për trajtimin e pronës, në rast se objekti shtetëror është trajtuar me vendim njohjeje/kompensimi/kthim prone, si dhe konfirmimin nga institucioni përgjegjës për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, ku të jenë pasqyruar të gjitha veprimet kadastrale, duke u shoqëruar me kartelë pasurie dhe fragment harte kadastrale, të përditësuar të 3 (tre) muajve të fundit.”.

b) Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“6. Njoftimi për publikim për dhënien me qira/enfiteozë të pasurisë shtetërore shpallet 1 (një) herë në buletinin e njoftimeve publike dhe në seksionin e posaçëm të faqes zyrtare elektronike të institucionit, ku përcaktohen të dhënat për objektin, kategorizimin e veprimtarisë, që do të ushtrohet në objekt, afati i dhënies me qira/enfiteozë, pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, dokumentacioni që do të dërgohet, adresa zyrtare elektronike, ku do të dërgohet dokumentacioni, si dhe afati i dërgimit të tij. Ky afat të jetë jo më parë se 7 (shtatë) ditë kalendarike nga data e botimit të fundit.”.

c) Në pikën 7 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

i. Fjalët “... i dorëzohet komisionit ...” zëvendësohen me “... dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit ...”;

ii. Në fund të pikës 7 shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

“Dokumentacioni i dërguar në adresën zyrtare elektronike të institucionit të jetë origjinal ose i njësuar me origjinalin, i nënshkruar dhe i vulosur në çdo faqe nga përfaqësuesi ligjor ose personi i autorizuar i subjektit pjesëmarrës në procedurë.”.

ç) Në pikën 8 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

i. Fjalët “... i dorëzohet komisionit ...” zëvendësohen me “... dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit ...”;

ii. Në fund të pikës 8 shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

“Dokumentacioni i dërguar në adresën zyrtare elektronike të institucionit të jetë origjinal ose i njësuar me origjinalin, i nënshkruar dhe i vulosur në çdo faqe nga përfaqësuesi ligjor ose personi i autorizuar i subjektit pjesëmarrës në procedurë në çdo faqe.”.

d) Pika 9 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“9. Komisioni i dhënies me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore kryen këto detyra:

a) Administron dokumentacionin e dërguar elektronikisht nga ofertuesit, pas përfundimit të afatit të përcaktuar në pikën 6 të këtij kreu;

b) Harton procesverbalin e hapjes së procedurës, ku përshkruan ofertat dhe listën e dokumenteve të dërguara.

c) Brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve bën shqyrtimin e ofertave të paraqitura, verifikon dokumentacionin e paraqitur nëpërmjet platformës elektronike *“e-Albania”* ose nëpërmjet komunikimit e ndërveprimit ndërinstitucional, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit, dhe vlerëson me pikë çdo element konkurrimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit. Ofertuesit me vlerën më të lartë të propozuar i jepen pikët maksimale, ndërsa ofertuesve të tjerë pikët u llogariten në përpjesëtim të drejtë me vlerën më të lartë të propozuar. Në përfundim, ofertuesit renditen në bazë të shumës së pikëve të përfituara. Njoftimi për klasifikimin e ofertave të kualifikuara, sipas renditjes dhe të ofertave të skualifikuara shpallet në seksionin e posaçëm të faqes zyrtare elektronike të institucionit. Ofertuesit kanë të drejtën e ankimit te titullari i institucionit brenda 7 (shtatë) ditëve nga shpallja e njoftimit, i cili, brenda 7 (shtatë) ditëve nga administrimi i ankimit, ngre komisionin për shqyrtimin e ankimit. Komisioni, brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e ngritjes së urdhrit të titullarit të institucionit, i propozon këtij të fundit lënien në fuqi ose revokimin e vendimit të ankimuar;

ç) Pas përfundimit të vlerësimit të parashikuar në shkronjën “c”, të kësaj pike, komisioni paraqet te titullari i institucionit raportin përfundimtar dhe propozimin për shpalljen e fituesit.”.

dh) Pika 10 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“10. Titullari i institucionit, që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë/enfiteozës, vendos për subjektin fitues. Njoftimi publikohet në seksionin e posaçëm të faqes zyrtare elektronike të institucionit. Pas publikimit të ofertës fituese, subjekti fitues depoziton fizikisht dokumentacionin, sipas pikave 7 ose 8, të këtij kreu, brenda një afati 7-ditor nga dita e publikimit. Në rast se dokumentacioni nuk depozitohet brenda këtij afati, struktura përgjegjëse për lidhjen e kontratave njofton, nëpërmjet mjeteve zyrtare të komunikimit, subjektin e klasifikuar në vend të dytë, nëse ka.”.

e) Pika 11 shfuqizohet;

ë) Në fjalinë e dytë, të pikës 12, pas fjalëve “Kontratat e qirasë ...” shtohet fjala “... /enfiteozës ...”;

3. Në kreun III bëhen këto ndryshime:

a) Në shkronjën “a”, të pikës 1, fjalët “... ministrit të Financave dhe Ekonomisë ...” zëvendësohen me “... ministrit përgjegjës për ekonominë ...”;

b) Pika 3 shfuqizohet.

4. Pika 3, e kreut IV, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“3. Me kërkesë të qiramarrësit/enifteozëmarrësit, për raste të justifikueshme, qiradhënësi/enfiteozëdhënësi mund të rishikojë treguesit dhe afatet e planit të biznesit gjatë zbatimit të kontratës dhe të bëjë ndryshimin e tyre me marrëveshje ndërmjet palëve, duke mos ndryshuar kushtet thelbësore/të veçanta, sipas pikave 3 ose 4, të kreut I, të këtij vendimi, dhe kur në konkurrim ka qenë vetëm një ofertues. Në këto raste, marrëveshja shoqërohet me ndryshimet përkatëse në planin e biznesit dhe kontratë. Specifikimet për rastet dhe procedurat për ndryshimin e këtyre kontratave bëhen me udhëzim të ministrit përgjegjës për ekonominë.”.

5. Në kreun V bëhen shtesat dhe ndryshimet e mëposhtme:

a) Pas pikës 3.1 shtohet pika 3.2, me këtë përmbajtje:

“3.2 Kur pasuritë shtetërore përfshihen në zona me përparësi zhvillimin e turizmit apo në zona të mbrojtura mjedisore, propozimi i kontratës me tarifë simbolike 1 euro/kontrata, pranë Këshillit të Ministrave, bëhet me bashkëpropozim ndërmjet institucionit që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore dhe institucionit që ushtron veprimtarinë shtetërore përgjegjëse për këto zona, në përputhje me legjislacionin në fuqi.”.

b) Pika 4 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“4. Para nënshkrimit të kontratës së qirasë/enfiteozës me tarifë 1 euro/kontrata, qiramarrësi/ enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës në një nga format si garanci bankare/kompani sigurimi në masën 2 për qind të vlerës së investimit të marrë përsipër.”.

c) Pika 5 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“5. Në kontratën me tarifë 1 euro/kontrata vendosen sanksione për rastet kur qiramarrësi/enfiteozëmarrësi nuk realizon kushtet e saj. Bazuar në parashikimet e kontratës për çdo vend pune të pahapur, si mesatare vjetore, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës penalizohet me 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë. Për efekt të zbatimit të këtij parashikimi, do të konsiderohen vende pune ato të realizuara drejtpërdrejt nga qiramarrësi/enfiteozëmarrësi dhe/ose ato të realizuara nëpërmjet nënkontraktorëve të tij, në objektin e kontratës. Për mosrealizimin e vlerës së investimit të parashikuar në kontratë, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrësi penalizohet me 10 për qind të vlerës së investimit të parealizuar. Ky sanksion do të vendoset pas dorëzimit të pasqyrave financiare vjetore të certifikuara nga audituesi ligjor, sipas rastit. Nëse investimi nuk realizohet, pas 6 (gjashtë) muajve, në rastin e kontratave të qirasë, dhe 12 (dymbëdhjetë) muajve, në rastin e kontratave të enfiteozës, kontrata zgjidhet në mënyrë të njëanshme nga institucioni qiradhënës ose enfiteozëdhënës, duke mbajtur garancinë e kontratës së qirasë/enfiteozës.”.

ç) Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“6. Në rastet kur qiramarrësi/enfiteozëmarrësi, gjatë zhvillimit të aktivitetit, kryen investime që plotësojnë kushtet e përcaktuara në pikat 2 e 3, të këtij kreu, dhe ka respektuar të gjitha

kushtet e kontratës, ministria përgjegjëse për ekonominë propozon pranë Këshillit të Ministrave kalimin e kontratës në kontratë me tarifë simbolike 1 (një) euro. Para nënshkrimit të kontratës me tarifën 1 euro/kontrata, qiramarrësi/enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, në përputhje me parashikimet e pikës 4, të këtij kreu. Garancia e mëparshme i kthehet qiramarrësit.".

6. Në kreun VI bëhen shtesat dhe ndryshimet e mëposhtme:

a) Pas shkronjës "e", të pikës 2, shtohet shkronja "ë", me këtë përmbajtje:

"ë) Në rastet kur, pavarësisht kërkesave të përsëritura të njësisë monitoruese të kontratës, për paraqitjen e informacionit e të dokumentacionit të nevojshëm, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës nuk bashkëpunon apo nuk jep asnjë informacion, njësia monitoruese i propozon qiradhënësit/enfiteozëdhënësit fillimin e procedurave për zgjidhjen e kontratës, në zbatim të legjislacionit në fuqi.";

b) Shkronja "b", e pikës 3, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"b) Mbi bazën e të dhënave të regjistrit bëhet raporti përmbledhës për pasuritë shtetërore të dhëna me kontratë qiraje/enfiteoze brenda muajit korrik për të dhënat e 6-mujorit të parë dhe brenda muajit janar të vitit pasardhës. Ministria përgjegjëse për ekonominë bën raportin përmbledhës vjetor në rang vendi dhe një kopje të saj ia dërgon ministrisë përgjegjëse për financat.".

7. Në kreun VII bëhen këto ndryshime:

a) Në pikën 5, fjalët "... në mbështetje të ligjit nr. 9741, datë 21.5.2007, "Për arsimin e lartë në Republikën e Shqipërisë", të ndryshuar ..." zëvendësohen me "... sipas legjislacionit në fuqi për arsimin e lartë...";

b) Pika 7 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"7. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në institucionet shtetërore, ndahen, si më poshtë vijon:

a) 20%, ministria përgjegjëse për ekonominë;

b) 80%, në buxhetin e shtetit.".

8. Në kreun VIII bëhen ndryshimet e mëposhtme:

a) Në pikën 3, fjalët "... të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar ..." zëvendësohen me "... të legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës ...";

b) Pika 4 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"4. Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës, të lidhura për pasuri me sipërfaqe trualli mbi 500 (pesëqind) m², kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka realizuar investime, në përputhje me planin e biznesit dhe në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit, ka respektuar të gjitha kushtet kontratës dhe kanë kaluar të paktën 3 (tre) vjet nga nënshkrimi i kontratës, subjektit qiramarrës/enfiteozëmarrës i lind e drejta të njoftojë ministrinë përgjegjëse për ekonominë, shoqëruar me një raport vlerësimi nga një ekspert vlerësues dhe auditues ligjor i pavarur.

Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës të lidhura për pasuri me sipërfaqe trualli mbi 500 (pesëqind) m^2, në rastet kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka kryer investime në përputhje me plan-biznesin, në masën mbi 750 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur subjekti ka respektuar të gjitha kushtet e kontratës, i lind e drejta të njoftojë ministrinë përgjegjëse për ekonominë, shoqëruar me një raport vlerësimi nga një ekspert vlerësues dhe auditues ligjor i pavarur, edhe pa u përmbushur afati prej 3 (tre) vjetësh i kontratës.".

c) Pas pikës 4 shtohen pikat 4.1, 4.2 dhe 4.3, me këtë përmbajtje:

"4.1. Struktura përgjegjëse për monitorimin e kontratave shqyrton raportin e vlerësimit të investimeve, duke krahasuar vlerën e truallit të përcaktuar në hartën e vlerës së truallit, sipas legjislacionit në fuqi, me vlerën e investimeve të kryera në objekt, të paraqitur nga subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës, brenda një afati 15-ditor. Në rast se lindin dyshime mbi saktësinë e raportit të vlerësimit, ministria përgjegjëse për ekonominë kryen një ekspertim të dytë nga

një ekspert vlerësues dhe auditues ligjor të pavarur. Shpenzimet e ekspertimit, në çdo rast, përballohen nga subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës.

4.2. Brenda afateve të përcaktuara në pikën 4.1, të këtij kreu, titullari i institucionit, me propozimin e strukturës përgjegjëse për monitorimin e kontratave, vendos:

a) konfirmimin e përmbushjes së detyrimit lidhur me nivelin e investimit;

b) njoftimin e subjektit për mospërmbushjen e këtij detyrimi.

Në rast se, sipas shkronjës "a", të kësaj pike, konfirmohet përmbushja e nivelit të investimit në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit dhe subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës ka respektuar të gjitha kushtet e kontratës, i lind e drejta për të hyrë në procedurë privatizimi me të drejtë parablerjeje të objektit të kontratës së qirasë/enfiteozës, dhe vijon procedurat përkatëse pranë strukturës përgjegjëse për privatizimin e pronës shtetërore. Në çdo rast, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës ka të drejtë të transferojë të drejtën reale, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

4.3. Për kontratat e qirasë/enfiteozës, të lidhura nga institucionet qendrore apo organet e njësive të vetëqeverisjes vendore, njoftimi i parashikuar në pikën 4, të këtij kreu, paraqitet pranë institucionit monitorues të kontratës së qirasë/enfiteozës. Ky institucion, në rast se konfirmon përmbushjen e nivelit të investimit dhe respektimin e të gjitha kushteve të kontratës, përcjell dokumentacionin pranë strukturës përgjegjëse për privatizimin e pronës shtetërore.".

9. Në kontratën tip, bashkëlidhur vendimit, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

a) Kudo në kontratën tip:

i. pas fjalës "qira" shtohet "enfiteozë";

ii. pas fjalës "qiradhënës" shtohet "enfiteozëdhënës";

iii. pas fjalës "qiramarrës" shtohet "enfiteozëmarrës".

b) Neni 2 i kontratës tip ndryshohet, si më poshtë vijon:

"Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, të kësaj kontrate, me të drejtë zhvillimi, sipas planit të biznesit, që i bashkëlidhet kësaj kontrate.".

II. Për të gjitha kërkesat e nisura dhe të papërfunduara para hyrjes në fuqi të këtij vendimi do të zbatohen dispozitat e këtij vendimi.

III. Ngarkohet Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

Albana Koçiu