

UDHËZIM
Nr.562, datë 15.8.2007

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.162, DATË 7.3.2007
“PËR DHËNIEN ME QIRA OSE ENFITEOZË TË PASURIVE TË NDËRMARRJEVE,
SHOQËRIVE DHE INSTITUCIONEVE SHTETËRORE”

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të kapitullit IX të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.162, datë 7.3.2007 “Për dhënie me qira ose enfiteozë të pasurive të ndërmarrjeve, shoqërive dhe institucioneve shtetërore”, Ministri i Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës,

UDHËZON:

1. Procedurat e konkurrimit, për dhënie me qira ose enfiteozë të pronës shtetërore, kryhen prej organit që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose enfiteozës.

2. Institucioni që pajis subjekte private me leje shfrytëzimi të pasurive minerare, peshkimit, ujërave etj., plotëson dokumentacionin për dhënie 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.

3. Te kapitulli i II-të në pikën 1-c, me shprehjen konfirmim nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme do të kuptohet vërtetim nga kjo zyrë se objekti është i regjistruar si pronë shtetërore, ndërsa në pikën 1-ç me shprehjen konfirmim nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të pronave do të kuptohet që kjo Agjenci të shprehet nëse, për objektin e propozuar për të dhënë me qira, ka dalë ose jo një vendim për njohje ose kthim për pasurinë ish-pronarëve.

Në rastet kur objekti që jepet me qira është në administrim të shoqërive, ku zotërues i 100 për qind të aksioneve është shteti, nuk është e nevojshme marrja e konfirmimit nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

4. Në zbatim të pikës 6-c të kapitullit të I-rë, subjektet qiramarrëse kërkesën për ripërsëritje të kontratës së qirasë duhet ta shoqërojnë me dokumentet sipas pikës 5-b dhe 5-d të kapitullit të II-të të vendimit, si dhe me vërtetimin ose aktrakordin me subjektin qiradhënës për respektim të kushteve të kontratës. Tarifat që do të zbatohen në ripërsëritjen e kontratës do të jenë ato që janë në fuqi në momentin e ripërsëritjes, ndërsa afati i ripërsëritjes do të bëhet vetëm një herë dhe nuk do të jetë më i madh se afati i kontratës bazë.

5. Në zbatim të pikës 6-ç të kapitullit të I-rë, në kontratat e qirasë ose enfiteozës të lidhura me sipërfaqe mbi 500 m² mund të bëhet pa konkurrim shtesë në sipërfaqen e marrë në përdorim deri në 500 m², pasi subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrësi do të paraqesë kërkesën për shtesë, si dhe planbiznesin shtesë, ndërsa institucioni që ka në administrim objektin do të paraqesë miratimin e organit drejtues dhe genplanin e sipërfaqes shtesë të përgatitur sipas pikës 1-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.

6. Në kontratat e qirasë të lidhura për objekte me sipërfaqe 200 m² deri në 500 m², para daljes së vendimit të Këshillit të Ministrave nr.162, datë 7.3.2007, nuk do të aplikohet ripërsëritje e afatit dhe shtesa mbi sipërfaqen e marrë me qira.

7. Në zbatim të pikave 1 dhe 2 të kapitullit IV-të të vendimit, procedurat për përfitimin e zbritjes kryhen nga qiradhënësi, me kërkesë të qiramarrësit. Kërkesa shoqërohet me dokumentacionin:

a) Vërtetim të lëshuar nga organet kompetente për punësimin mesatar mujor të realizuar nga qiramarrësi në vitin përkatës;

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 dokumentacion përkatës, ndërsa zbritja e detyrimit mujor për nivelin e investimit të realizuar vlen deri në përfundim të kontratës.

Zbritja e detyrimit mujor, e llogaritur si më lart fillon për vitin pasardhës të raportuar.

8. Në zbatim të pikës 7 të kapitullit I-rë të vendimit, afati i lidhjes së kontratave të qirasë për objekte me sipërfaqe deri në 500 m² do të jetë deri në 5 vjet, ndërsa për objektet me sipërfaqe mbi 500 m² deri në 20 vjet.

9. 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 kontratë 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 kriterëve të përcaktuara në vendimin e Këshillit të Ministrave të mësipërm.

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.

10. Në zbatim të pikës 2 të kapitullit të VIII-të, për rastet kur pasuria e ndërmarrjeve dhe institucioneve shtetërore e dhënë me kontratë qiraje ose enfiteozë, i është kthyer ose njohur me të drejtë parablerjeje pronarit, në zbatim të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, ky i fundit i paraqet qiradhënësit kërkesën për përfitim të vlerës së detyrimit të paguar nga përdoruesi. Kërkesa shoqërohet me vendimin përkatës të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave apo çdo dokumenti tjetër ligjor të regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ku përcaktohet se ai është pronar i tokës. Organi shtetëror që ka lidhur kontratën kur e sheh të nevojshme, kërkon konfirmimin e Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

Pasi shqyrtohet dokumentacioni i mësipërm dhe shihet i vlefshëm, midis qiradhënësit dhe pronarit lidhet një marrëveshje, ku përcaktohet vlera e qirasë së truallit që përfiton subjekti i shpronësuar, sipas përcaktimeve në pikën 2 të kapitullit VIII të vendimit të cituar dhe praktika e tërheqjes së saj. Institucioni ku qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi kryen derdhjen e detyrimit të kontratës, pasi kalon në llogari të pronarit të truallit vlerën sipas marrëveshjes, bën shpërndarjen e të ardhurave sipas kapitullit VI-të të vendimit të cituar.

11. Në zbatim të pikës 2-b të kapitullit të VIII-të, për kontratat e lidhura me sipërfaqe mbi 500 m², me kërkesë të subjektit qiramarrës ose enfiteozëmarrës, kontrata titullari i institucionit që ka lidhur kontratën 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 enfiteozëmarrësi për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar dhe hartojnë raportin përfundimtar, i cili i dërgohet për miratim Ministrit të Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës.

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 që investimet e kryera janë mbi 150 për qind të 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.704, datë 11.10.2006 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet dhe procedurën e shitjes”.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I EKONOMISË, TREGTISË
DHE ENERGJETIKËS
Genc Ruli

