

VENDIM

Nr. 54, datë 5.2.2014

PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË PROCEDURËS E TË MËNYRËS SË DHËNIES ME QIRA, ENFITEOZË APO KONTRATA TË TJERA TË PASURISË SHTETËRORE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, 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, dhe të neneve 784 e 801 të ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 "Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. PASURITË SHTETËRORE QË JEPEN ME QIRA OSE ENFITEOZË, KRITERET E KONKURRIMIT, E DREJTA, KOMPETENCAT DHE AFATET

1. Pasuritë shtetërore u jepen të tretëve, duke u transferuar të drejtën e përdorimit me qira ose enfiteozë, nëpërmjet procedurës së konkurrimit.

2. Pasuritë shtetërore, që jepen me qira, sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij vendimi, janë: ndërtesat, sipërfaqet funksionale (jo nën ndërtesë), trualli i lirë, makineritë e pajisjet e linjat e prodhimit të institucioneve shtetërore, ndërmarrjeve dhe shoqërive tregtare me kapital 100 për qind shtetëror (në vijim "shoqëri shtetërore"). Pasuritë shtetërore, që jepen me enfiteozë sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij vendimi, janë vetëm pasuritë e paluajtshme të institucioneve shtetërore, ndërmarrjeve dhe shoqërive shtetërore.

3. Kriteret e konkurrimit për dhënien me qira të pasurisë shtetërore janë si më poshtë vijon:

- niveli i investimit;
- niveli i punësimit;
- oferta e detyrimit mujor të qirasë.

Institucionet qendrore dhe vendore mund të vendosin edhe kritere të tjera shtesë.

4. Kriteret e konkurrimit për dhënien me enfiteozë të pasurisë shtetërore janë si më poshtë vijon:

- niveli i investimit në pasuri të paluajtshme për përmirësimin e pronës, i cili të jetë mbi 200 për qind të vlerës së pasurisë së shpallur për konkurrim;

- qëllimi dhe niveli i investimit në tërësi në pasurinë që jepet me enfitozë;
- niveli i punësimit;
- oferta e detyrimit mujor.

Institucionet qendrore dhe vendore mund të vendosin edhe kritere të tjera shitesë.

5. Përjashtohen nga konkurrimi:

- a) dhënia me qira e sipërfaqeve deri në 200 m², të cilat jepen me afat deri në 1 vit;
- b) makineritë e pajisjet e shkëputura, të cilat jepen me afat deri në 1 vit;
- c) dhënia me qira e pasurive shtetërore, subjekteve të pajisura me leje shfrytëzimi të pasurive natyrore minerare, peshkimit, ujërave e të veprimtarive të tjera, të ngjashme, kur këto pasuri i jepen subjektit, në ndihmë të zhvillimit të aktivitetit, për të cilin është licencuar;
- ç) rastet kur me ligj janë miratuar marrëveshje minerare të shfrytëzimit, subjekti i licencuar ka të drejtën e lidhjes së kontratës së huapërdorjes për sipërfaqen e ndërtimit të fabrikave (sipërfaqe kjo e konfirmuar nga plani i biznesit, i paraqitur për marrjen e lejes së shfrytëzimit), me të drejtë përsëritjeje deri në përfundim të periudhës së licencimit;
- d) dhënia me qira e objekteve shtetërore për institucionet shtetërore, kur ato do të përdoren për nevoja dhe aktivitete të mëtejshme shtetërore;
- dh) dhënia me qira e pasurive shtetërore, subjekteve shtetërore ose private për ushtrimin e aktiviteteve në fushën e sportit, kulturës, turizmit dhe trashëgimisë kulturore, kundrejt investimeve në pasurinë shtetërore të vlerave mbi 2 (dy) milionë euro;
- e) shitesat në kontratë për sipërfaqet funksionale që kërkohen nga qiramarrësi për të shtuar ose për të përmirësuar veprimtarinë, për sipërfaqe jo më shumë se 50% e sipërfaqes totale të truallit ku shtrihet objekti i marrë me qira dhe vetëm në rastet kur sipërfaqja shitesë shtrihet në kufi me sipërfaqen e kontratës.

6. Të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë dhe të përcaktimit të afateve të dhënies me qira e kanë:

- a) institucioni shtetëror, ndërmarrja ose shoqëria shtetërore, që jep me qira, për një afat deri në 1 (një) vit:
 - i) objekte që ka në administrim, me sipërfaqe deri në 200 m² (ku të jetë përfshirë dhe sipërfaqja funksionale);
 - ii) objektet voluminoze, si: depozita, silose etj., me vëllim deri në 300 m³, makineri, pajisje, linja teknologjike, të shkëputura, që janë të instaluar brenda këtyre sipërfaqeve.

Institucionet, ndërmarrjet a shoqëritë shtetërore nuk mund të japin me qira vetëm "truall të lirë" me sipërfaqe deri në 200 m².

b) organi, që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore të institucionit shtetëror, ndërmarrjes apo shoqërisë shtetërore, që jep me qira deri në 20 vjet:

i) sipërfaqe mbi 200 m²;

ii) linjat teknologjike apo objektet voluminoze, si depozita e silose me volum mbi 300 m³, që janë të instaluar brenda këtyre sipërfaqeve.

Afati i lidhjes së kontratës për sipërfaqet 200 - 500 m² është deri në 10 (dhjetë) vjet, ndërsa për sipërfaqet mbi 500 m² është deri në 20 (njëzet) vjet.

7. Të drejtën e lidhjes së kontratës së enfitozës për pasuritë shtetërore, me afat deri në 20 (njëzet) vjet, e ka ministria përgjegjëse për ekonominë ose organi i qeverisjes vendore, që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit mbi pronën.

8. Pasuritë në administrim të Drejtorisë së Shërbimeve Qeveritare jepen me qira prej saj, me afat deri në një vit, pa kufizim për sipërfaqen e tyre, sipas tarifave të përcaktuara në aneksin "B", që i bashkëlidhet këtij vendimi.

9. Pasuritë në administrim të Autoritetit Portual Durrës jepen me qira ose enfitozë prej tij, në përputhje me ligjin nr. 9130, datë 8.9.2003 "Për Autoritetin Portual", sipas procedurave të këtij vendimi.

10. Monumentet e kulturës jepen me qira ose enfitozë nga Ministria e Kulturës në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003 "Për trashëgiminë kulturore", të ndryshuar.

11. Të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë me subjektet e pajisura me leje shfrytëzimi të pasurive natyrore-minerare, peshkimit, ujërave, veprimtarive të tjera të ngjashme, e ka institucioni qendror shtetëror që mbulon veprimtarinë përkatëse, sipas përcaktimeve në Kodin e Procedurave Administrative.

II. PROCEDURAT E DHËNIES ME QIRA OSE ENFITEOZË TË PASURISË SHTETËRORE

1. Institucioni shtetëror, ndërmarrja apo shoqëria shtetërore, që ka në administrim objektin që do të jepet me qira ose enfitozë, për të gjitha rastet, përgatit dokumentacionin si më poshtë vijon:

a) propozimin për dhënien me qira ose enfitozë të objektit, i cili përmban propozimin për veprimtarinë që mund të ushtrohet në këtë pasuri dhe afatin e dhënies me qira;

b) vendimin e organit drejtues të institucionit shtetëror, ndërmarrjes apo shoqërisë shtetërore (Këshilli Mbikëqyrës, Këshilli Drejtues, Bordi Drejtues etj.);

c) miratimin e organit të varësisë administrative;

ç) genplanin e objektit në 6 (gjashtë) kopje origjinale, të konfirmuar nga drejtuesi i institucionit shtetëror, ndërmarrjes apo shoqërisë shtetërore dhe nga organi i prefekturës, në territorin e së cilës ndodhet pasuria, ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja e truallit nën ndërtesë dhe sipërfaqja funksionale (jo nën ndërtesë);

d) tarifën dysHEME të detyrimit mujor për sipërfaqet nën ndërtesë, sipas përcaktimeve në këtë vendim dhe duke pasur parasysh edhe gjendjen fizike të objektit;

dh) konfirmimin nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për pronësinë shtet të objektit dhe truallit, si dhe nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për vendimet që mund të ketë dhënë për njohje ose kthim prone. Në rastet kur pasuria, që jepet me qira ose enfiteozë, është në administrim të shoqërive shtetërore, nuk është e nevojshme të kërkohet konfirmimi nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

2. Në rastet e propozimit për dhënie me enfiteozë të objektit, përveç dokumentacionit të sipërpërmendur duhet të specifikohet edhe vlera kontabël e pasurisë, sipas llogarive financiare në fund të vitit paraardhës.

3. Për pasuritë e përcaktuara në shkronjën "a" të pikës 6 të kreut I të këtij vendimi, institucioni shtetëror a shoqëria shtetërore, pas përgatitjes së dokumentacionit sipas pikës 1 të këtij kreu, lidh kontratën e qirasë.

4. Për objektet e përcaktuara në shkronjën "b" të pikës 6 të kreut I të këtij vendimi, pas përgatitjes së dokumentacionit, drejtuesi i institucionit shtetëror, ndërmarrjes apo shoqërisë shtetërore, që ka në administrim pasurinë që do të jepet me qira ose enfiteozë, e përcjell atë në organin që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, i cili, me urdhër të titullarit të tij, fillon procedurat për dhënie me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore.

5. Në urdhrin e titullarit të institucionit për dhënie me qira ose enfiteozë, me konkurrim, të pasurisë shtetërore përcaktohen:

a) të dhënat për pasurinë shtetërore që jepet me qira apo enfiteozë: emërtimi, sipërfaqja, qëllimi i përdorimit, vlera dysHEME e detyrimit mujor të llogaritur sipas tarifave të këtij vendimi e afati;

b) veprimtaria që mund të ushtrohet në objekt;

c) pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, sipas pikave 3 ose 4 të kreut I të këtij vendimi, të cilat caktohen, rast pas rasti, nga titullari i institucionit;

ç) vendi, data dhe ora, ku paraqiten dokumentet;

d) përbërja e komisionit të shqyrtimit të ofertave të konkurrentëve, me tri veta, një kryetar e dy anëtarë;

dh) dokumentacioni që paraqitet nga konkurrentët për konkurrim.

6. Njoftimi për publikim për dhënien me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore shpallet 1 (një) herë në Buletinin e Njoftimeve Publike dhe në njoftim përcaktohen të dhënat për objektin, kategorizimin e veprimtarisë që do të ushtrohet në objekt, afati i dhënies me qira ose enfiteozë, pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, dokumentacioni që do të paraqesin konkurrentët, si dhe vendi, data dhe ora e paraqitjes së dokumentacionit. Data e konkurrimit të jetë jo më parë se 7 (shtatë) ditë kalendarike nga data e botimit të fundit.

7. Dokumentacioni për marrjen me qira, që paraqesin konkurrentët, i dorëzohet komisionit në orën e hapjes së konkurrimit dhe përmban:

a) kërkesën e subjektit për marrje me qira të pasurisë shtetërore;

b) planbiznesin e hollësishëm për vënien në funksionim të objektit, ku të përshkruhen qartë: plani i punësimit, plani i investimeve, si dhe treguesit që do të realizohen;

c) ofertën për vlerën e detyrimit mujor të qirasë;

ç) certifikatën e regjistrimit dhe certifikatën historike të regjistrimit të subjektit në QKR;

d) NUIS-in dhe vërtetimin nga dega e tatimeve se subjekti ka shlyer detyrimet tatimore dhe sigurimet shoqërore;

dh) vërtetime nga institucionet përkatëse që nuk është në ndjekje penale, si dhe nuk ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin.

Ky dokumentacion duhet të plotësohet edhe në rastet kur objekti jepet me qira pa konkurrim.

8. Dokumentacioni për marrjen me enfiteozë, që paraqesin konkurrentët, të cilët duhet të jenë shoqëri tregtare, i dorëzohet komisionit dhe përmban:

a) kërkesën e subjektit për marrje me enfiteozë të pasurisë shtetërore;

b) planbiznesin e hollësishëm për përmirësimin e pronës;

c) përshkrimin e projektideve të investimit, të dhëna për nivelin e investimeve të parashikuara në pasuri të paluajtshme dhe në objektin në tërësi, shoqëruar me projekte, skica dhe dokumentacion tjetër paraprak, si dhe burimin e financimit të projektit;

ç) ofertën për vlerën e detyrimit mujor;

d) CV-në e subjektit, ku të tregohet përvoja në fushën e aktivitetit ekonomik që do të ushtrohet në pasurinë që jepet me enfiteozë, të shoqëruar me dokumentacion vërtetues;

dh) certifikatën e regjistrimit dhe certifikatën historike të regjistrimit të subjektit në QKR;

e) NIPT-in e subjektit;

ë) vërtetimin nga dega e tatimeve, që subjekti ka shlyer ose nuk ka detyrime tatimore;

f) vërtetimin nga dega e doganës se ka zhvilluar eksport apo kontrata eksportuese efektive, në rastet kur subjektet kryejnë veprimtari eksportuese.

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

a) merr në dorëzim zarfet e mbyllura të konkurrentëve pjesëmarrës dhe i hap në prani të tyre, i lexon dhe u bën të njohur të dhënat kryesore të dokumenteve dhe treguesve konkurrues, për çdo ofertë të paraqitur. Kur dokumentacioni i paraqitur nuk është i plotë, konkurrenti nuk kualifikohet në prani të tij;

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 10 (dhjetë) ditëve bën shqyrtimin e ofertave të paraqitura dhe vlerëson me pikë çdo element konkurrimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit. Subjektit, që paraqet vlerën më të lartë të propozuar, i jepen pikët maksimale të çdo elementi konkurrimi, ndërsa subjekteve të tjera pikët u llogariten në përpjesëtim të drejtë me vlerën më të lartë, të propozuar. Në përfundim, konkurruesit renditen në bazë të shumës së pikëve të përfituara;

ç) paraqet brenda afatit të përcaktuar në shkronjën "c" të kësaj pike, te titullari i institucionit shtetëror, që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, informacion për zhvillimin e konkurrimit, së bashku me procesverbalin e zhvillimit të konkurrimit dhe listën e konkurruesve, të renditur sipas pikëve të fituara.

10. Titullari i institucionit, që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, vendos për subjektin fitues në konkurrim. Kur në konkurrim marrin pjesë më shumë se një konkurrues, njoftimi për shpalljen e fituesit vendoset në këndin e njoftimeve të institucionit përkatës.

11. Subjektet konkurruese, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga shpallja e subjektit fitues, kanë të drejtën e ankimit te titullari i institucionit, i cili, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, i kthen përgjigje me shkrim ankuesit.

12. Pas përfundimit të procedurave të sipërpërmendura, fillojnë procedurat për hartimin dhe lidhjen e kontratës së qirasë ose të enfiteozës.

13. Kur subjekti fitues tërhiqet, procedurat e lidhjes së kontratës vazhdojnë me subjektin e klasifikuar në vend të dytë.

14. Para nënshkrimit të kontratës së qirasë ose të enfiteozës, qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e tre muajve të pagesës së qirasë ose të enfiteozës.

Garancia ngurtësohet deri në fund të kontratës dhe i kthehet qiramarrësit ose enfiteozëmarrësit me përfundimin e kontratës.

III. TARIFAT DHE VLERA DYSHEME PËR PASURITË SHTETËRORE QË JEPEN ME QIRA OSE ENFITEOZË

1. Për pasuritë shtetërore që jepen me qira ose enfiteozë, vlera dysHEME e detyrimit mujor përcaktohet si shumë e vlerës së qirasë mujore për ndërtesën dhe sipërfaqen funksionale që jepet me qira ose enfiteozë, të llogaritura si më poshtë vijon:

a) për ndërtesat (quhen të tilla sipas përcaktimeve në aktet ligjore e nënligjore në fuqi në fushën e planifikimit të territorit), tarifatat dysHEME të qirasë mujo re janë sipas tarifave të përcaktuara në aneksin "A" bashkëlidhur këtij vendimi;

b) për sipërfaqen funksionale, tarifa dysHEME e qirasë mujore është 20 për qind e tarifës dysHEME të detyrimit mujor, të përcaktuar për ndërtesat. Trualli nën ndërtesë (objekti) përfshihet në tarifën e qirasë së ndërtesës.

2. Kur jepet me qira truall i lirë, pra kur jepet me qira ose enfiteozë vetëm truall, tarifa dysHEME e qirasë mujore është 100 lekë/m².

3. Për pasuritë e institucioneve shtetërore apo të shoqërive shtetërore me karakter kombëtar (kulturor, historik, muzeor, arkeologjik), të shpallura të tilla me akte ligjore, tarifa dysHEME e detyrimit mujor, e përcaktuar më sipër, shumëzohet me 2 (dy).

4. Kur ndërtesa është me dy ose më shumë kate, për efekt të llogaritjes së qirasë mujore do të merret parasysh sipërfaqja e çdo kati.

5. Për përcaktimin e vlerës së detyrimit mujor të qirasë, për pasuritë e luajtshme (makineritë, pajisjet, linjat teknologjike, makineritë e pajisjet në galeritë minerare etj.), që jepen me qira, institucioni shtetëror, ndërmarrja apo shoqëria shtetërore që ka në administrim pasurinë, përcakton vlerën e qirasë vjetore, që është sa 1/10 e VAM-it (vlerës aktuale minimale), të llogaritur si diferencë e vlerës fillestare të kontabilizuar minus amortizimin në vite, mbështetur në vendimin nr. 401, datë 23.10.1989 të Këshillit të Ministrave (pjesa për investime), shumëzuar me indeksin e çmimeve të muajit përkatës, të publikuar nga INSTAT-i.

6. Për objektet voluminoze, si: rezervuarët, depozitat dhe siloset, që jepen me qira me qëllim tregtimi brenda vijave kufizuese të qyteteve: Tiranë, Berat, Durrës, Fier, Korçë, Lushnjë, Pogradec, Sarandë, Shkodër, Elbasan, Vlorë, Gjirokastër, Kavajë, Krujë, Laç, Lezhë, tarifa dysHEME e qirasë është 400 lekë/m³ në muaj, ndërsa jashtë vijave kufizuese të qyteteve të sipërpërmendura, si dhe në të gjitha zonat e tjera tarifa e qirasë është 200 lekë/m³ në muaj.

7. Për terrenet sportive, përcaktuar si të tilla me akte ligjore dhe kur do të kryhet aktivitet sportiv, tarifa dysHEME e qirasë mujore është 10 lekë/m² në muaj.

8. Për pasuritë në administrim të Drejtorisë së Shërbimeve Qeveritare, tarifatat minimale të detyrimit mujor të qirasë të jenë sipas tabelës "B", që i bashkëlidhet

këtij vendimi. Drejtoria e Shërbimeve Qeveritare për mjediset e Pallatit të Kongreseve, në raste të veçanta, aplikon tarifa të ndryshme me ato të parashikuara më lart, me miratim të Këshillit të Ministrave.

IV. NXITJA E BIZNESIT

1. Për objektet e dhëna me qira ose enfiteozë, me sipërfaqe mbi 200 m², vlera e detyrimit mujor rillogaritet me zbritje, kur subjekti që ka marrë me qira ose enfiteozë, vërteton në llogaritë financiare vjetore të tij se ka kryer investime në pasurinë e marrë me qira ose enfiteozë për përmirësimin e saj, si dhe për blerje e instalim linjash, makinerish e pajisjesh në vlerat, si më poshtë vijon:

- investime mbi 50 milionë lekë, zbritja është 10%;
- investime mbi 80 milionë lekë, zbritja është 20%;
- investime mbi 100 milionë lekë, zbritja është 30%;
- investime mbi 150 milionë lekë, zbritja është 40%.

2. Ulja e vlerës së detyrimit mujor nga realizimi i investimeve vlen deri në përfundimin e afatit të kontratës së qirasë apo të enfiteozës.

V . KONTRATA ME TARIFËN SIMBOLIKE 1 EURO KONTRATA

1. Pasuritë shtetërore, me sipërfaqe mbi 500 m², u jepen të tretëve edhe me kontrata qiraje, me tarifë simbolike 1 (një) euro/kontrata, me vendim, rast pas rasti, të Këshillit të Ministrave.

2. Kur, pas përfundimit të procedurave të konkurrimit, rezulton fitues një subjekt, i cili propozon që në pasurinë shtetërore që jepet me qira do të zhvillohen aktivitetet, si:

- a) veprimtari prodhuese industriale në nivele investimi mbi 10 milionë euro;
- b) veprimtari prodhuese të regjimit "Fason",

atëherë, në këtë rast, institucioni që zhvillon procedurën dhe që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit shtet për pasurinë, i propozon Këshillit të Ministrave lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën simbolike 1 (një) euro/kontrata.

3. Ministria përgjegjëse për ekonominë mund të propozojë në Këshillin e Ministrave dhënien me qira të pasurisë shtetërore, pa konkurrim dhe me tarifë simbolike 1 (një) euro/kontrata, kur me ofertë "të pakërkuar", ka propozim për kryerjen e investimeve në vlera mbi 2 milionë euro për zhvillimin e zonave të veçanta, duke kryer këto aktivitete:

- a) veprimtari në fushën e sportit, kulturës, turizmit dhe trashëgimisë kulturore;
- b) veprimtari që do të ndikojnë në zgjidhjen e problemeve sociale në zona të veçanta.

4. Para nënshkrimit të kontratës së qirasë, me tarifë 1 euro/kontrata, qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, në vlerën 10 për qind të vlerës së investimit të marrë përsipër në konkurrim. Garancia kthehet pas përfundimit të investimit.

5. Në rast se subjekti, që ka lidhur një kontratë me tarifë 1 euro/kontrata, nuk realizon kushtet e saj, kontrata kthehet në kontratë qiraje ose enfiteoze, dhe vlera e detyrimit mujor rillogaritet, sipas tarifave të përcaktuara në kreun III të këtij vendimi, si dhe merr gjobë në masën e garancisë së depozituar në çastin e lidhjes së kontratës.

6. Kontratat e qirasë, të lidhura para daljes së këtij vendimi, ku realizohet veprimtari prodhuese me regjim "Fason", kthehen në kontrata me tarifë simbolike 1 (një) euro/kontrata, pas daljes së këtij vendimi, duke ruajtur si garanci kontrate atë të kontratës së qirasë. Specifikimet për rastet dhe procedurat për ndryshimin e këtyre kontratave bëhen me udhëzim të ministrit përgjegjës për ekonominë.

7. Pas daljes së vendimit të Këshillit të Ministrave, për dhënien me qira të pasurisë shtetërore me tarifë simbolike 1 (një) euro/kontrata, ministria përgjegjëse për ekonominë fillon procedurat, që janë të njëjta me ato të përcaktuara në kreun II të këtij vendimi.

VI. MONITORIMI I KONTRATAVE

1. Monitorimi i kontratave të qirasë dhe të enfiteozës drejtohet nga organi që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës. Monitorimi bëhet nga njësitë monitoruese që janë institucionet shtetërore, shoqëritë tregtare dhe ish-ndërmarrjet shtetërore që kanë në administrim objektet e dhëna me qira ose enfiteozë, si dhe nga degët e shoqërive publike pranë prefekturave.

2. Njësia monitoruese e kontratave të qirasë ose të enfiteozës kryen këto detyra:

a) Pas lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, bën dorëzimin të qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi me procesverbal të objektit të përshkruar në kontratë, sipas genplanit përkatës. Në procesverbal përshkruhen qartë gjendja fizike e pronës, vlera kontabël e objektit që jepet me qira ose enfiteozë, sipas llogarive financiare në fund të vitit paraardhës dhe shoqërohet me pamje fotografike të momentit.

b) Kur mbaron afati i kontratës ose kur kontrata zgjidhet para afatit, merr në dorëzim me procesverbal objektin që ka në administrim.

c) Ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratave të qirasë ose të enfiteozës dhe çdo 6 (gjashtë) muaj harton akte rakordimi me subjektet qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse.

ç) Dërgon në degën e shoqërive publike, pranë prefekturës, një kopje të kontratave të lidhura sipas shkronjave "a" dhe "b" të pikës 6 të kreut I, shoqëruar me kopje të genplanit të objektit të dhënë me qira.

d) Për çdo kontratë të lidhur, në fund të 6-mujorit të parë, brenda datës 15 korrik, dhe në fund të vitit, brenda datës 20 janar, njësia monitoruese dërgon në degën e shoqërive publike, pranë prefectures përkatëse, një raport të hollësishëm për ecurinë e tyre, të konfirmuar për arkëtimet dhe nga degët e thesarit të rrethit përkatës.

dh) Për çdo ndryshim në dhëniet me qira dhe enfiteozë apo lirim nga këto të drejta, hap pas hapi, kjo njësi njofton për ndryshimet menjëherë degën e shoqërive publike pranë prefekturës përkatëse, e cila bën ndryshimet në regjistrin e krijuar.

e) Për kontratat e lidhura sipas shkronjës "b" të pikës 6 të kreut I të këtij vendimi, çdo tre muaj dërgon në organin që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, raportin përkatës për realizimin e derdhjes së detyrimeve të qirasë mujore dhe treguesve të tjerë të kontratës, shoqëruar me dokumentin e derdhjes dhe çdo dokumentacion tjetër të vlefshëm.

3. Degët e shoqërive publike pranë prefekturave, për monitorimin e kontratave të qirasë dhe të enfiteozës, kryejnë këto detyra:

a) Pasi kanë marrë të dhënat nga njësitet monitoruese të kontratave të qirasë dhe të enfiteozës, sipas pikës 2 të këtij kreu, krijojnë regjistrin për përdorim nga të tretët të pronës publike dhe të dhënat për të ardhurat nga përdorimi i pronës publike.

b) Mbi bazën e të dhënave të regjistrit bëjnë përmbledhësen si prefekturë, brenda muajit korrik, për të dhënat e 6-mujorit të parë, dhe, brenda muajit janar të vitit pasardhës, për përmbledhësen vjetore, dhe e dërgojnë në ministrinë përgjegjëse për ekonominë.

Ministria përgjegjëse për ekonominë bën përmbledhësen në rang vendi dhe një kopje të saj ia dërgon Ministrisë së Financave, brenda muajit gusht, përmbledhësen 6-mujore, dhe, brenda muajit shkurt, përmbledhësen vjetore.

c) Për kontratat e qirasë të lidhura sipas shkronjës "a" të pikës 6 të kreut I të këtij vendimi, pasi kanë marrë të dhënat nga njësitet administrative, kanë të drejtë të ndërhyjnë në rastet kur vërehen parregullsi në hartimin e kontratës.

4. Titullari i institucionit, që ka lidhur kontratën e qirasë, ka të drejtën e rishikimit ose të faljes së gjobave të shprehura në kontratë, për subjektet, që, për arsye të përligjura, nuk kanë mundur të zbatojnë detyrimet kundrejt kontratës pas kërkesës së "qiramarrësit".

5. Në rastet kur kontrata është lidhur me persona fizikë dhe nga ana e tyre është marrë përsipër ose janë kryer investime në nivele që në bazë të legjislacionit duhet të ushtrojnë veprimtari si persona juridikë, organi që ka lidhur kontratën bën ndryshimin përkatës në kontratë.

6. Në rastet kur i njëjti subjekt "qiramarrës", që disponon dy a më shumë kontrata qiraje për sipërfaqe mbi 500 m², me të njëjtin objekt veprimtarie dhe gjeografikisht në kufi me njëra-tjetrën, kërkon bashkimin e kontratave, organi që ka lidhur kontratën bën bashkimin e tyre në një të vetme, duke ruajtur vlerën e qirasë,

vlerën e investimit, numrin e të punësuarve dhe të gjitha detyrimet e kontratave që bashkohen. Si datë e mbarimit të kontratës së re të bashkuar do të merret data e kontratës së parë.

Në rastet kur subjektet qiramarrëse, që disponojnë kontrata qiraje me sipërfaqe mbi 5000 m², kërkojnë ndarjen e kontratës në kontrata më të vogla, për shkak të shtesës së aktivitetit ose për një menaxhim më të mirë të investimeve dhe shtesë të tyre në pasurinë e marrë me qira, argumentuar me planbizneset përkatëse, organi që ka lidhur kontratën bën ndarjen e saj në dy pjesë, por jo në sipërfaqe më të vogël se 1000 m².

VII. SHPËRNDARJA E TË ARDHURAVE

1. Të ardhurat, që krijohen nga kontrata e qirave të lidhura për pasuri me sipërfaqe deri me 200 m², ndahen si më poshtë vijon:

- 30 për qind, buxheti i shtetit;
- 70 për qind, ndërmarrja ose shoqëria shtetërore që ka në administrim objektin e dhënë me qira.

2. Të ardhurat, që krijohen nga kontratat e qirave të lidhura në ndërmarrjet dhe shoqëritë shtetërore, ku pushteti vendor është në cilësinë e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, ndahen si më poshtë vijon:

- 50 për qind, organi i pushtetit vendor që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore;
- 50 për qind, ndërmarrja ose shoqëria shtetërore që ka në administrim objektin e dhënë me qira.

3. Të ardhurat, që krijohen nga kontratat e qirasë të lidhura në ndërmarrjet dhe shoqëritë shtetërore me kapital 100 për qind shtetëror, ku ministria përgjegjëse për ekonominë ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, ndahen si më poshtë vijon:

- 30 për qind, ministria përgjegjëse për ekonominë që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, të cilat i përdor për mbulimin e shpenzimeve të shoqërive me kapital 100 për qind shtetëror, që rezultojnë me vështirësi financiare;
- 70 për qind, ndërmarrja dhe shoqëria shtetërore që administrojnë objektin e dhënë me qira.

4. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e objekteve me karakter kombëtar (kulturor, historik, muzeor, arkeologjik), ndahen si më poshtë vijon:

- 10 për qind, buxheti i shtetit;
- 90 për qind, institucioni shtetëror që ka në administrim objektin e dhënë me qira.

5. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira e pasurive të universiteteve dhe shkollave të larta, në mbështetje të ligjit nr. 9741, datë 21.5.2007 "Për arsimin e lartë në Republikën e Shqipërisë", të ndryshuar, ndahen si më poshtë vijon:

- 10 për qind, buxheti i shtetit;

- 90 për qind, institucioni.

6. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në administrim të Drejtorisë së Shërbimeve Qeveritare dhe Autoritetit Portual, Durrës, të përdoren prej tyre për të mbuluar shpenzimet e veta.

7. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në institucionet shtetërore, derdhen në buxhetin e shtetit.

8. Ndërmarrjet dhe shoqëritë shtetërore, pasi derdhen në buxhet, sipas përcaktimeve të mësipërme, të ardhurat që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në administrim të tyre, pjesën tjetër e përdorin:

- për të mbuluar shpenzimet për paga dhe sigurime shoqërore;

- për investime, vetëm me miratimin e ministrit përgjegjës për ekonominë.

VIII. VLEFSHMËRIA E KONTRATAVE

1. Kontratat e qirasë ose të enfiteozës janë të vlefshme deri në përfundim të afatit të tyre. Kur institucioni shtetëror, ndërmarrja apo shoqëria shtetërore, që ka dhënë mjedise me qira ose enfiteozë me sipërfaqe mbi 500 m², shitet para përfundimit të afatit të kontratës, në publikimin për shitjen e tyre njoftohet ekzistenca e kontratave të qirasë ose të enfiteozës të lidhura në këtë objekt, si dhe vlera e investimit të kryer nga subjekti që ka marrë me qira ose enfiteozë. Blerësi është i detyruar të respektojë kushtet e kontratës deri në përfundim të afatit të saj.

2. Në rastet kur në kontratë është parashikuar zgjidhja e kontratës së qirasë ose të enfiteozës, kur pasuria shtetërore kalon në procedurë privatizimi, kontrata e qirasë zgjidhjet automatikisht në datën kur enti shitës autorizon shitjen e pasurisë.

3. Për truallin e dhënë në përdorim të tretëve në bazë të një kontrate qiraje ose enfiteoze, të njohur dhe të kthyer pronarit në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, kur ndërtesa në pronësi të pronarit shtet nuk përdoret për interes publik, shteti detyrohet t'i paguajë subjektit të shpronësuar qiranë e truallit të përfshirë në kontratën e qirasë apo të enfiteozës, për të cilën ai është njohur pronar, sipas vlerës së përcaktuar në kontratën e lidhur.

Vlera e qirasë së truallit që i kalon pronarit do të jetë shuma e vlerës së qirasë së truallit të lirë funksional, me vlerën e qirasë së truallit nën ndërtesë. Qiraja për m² e truallit funksional do të jetë sipas tarifës së aplikuar në kontratë. Qiraja për m² e truallit nën ndërtesë, e cila në kontratë përfshihet në tarifën e qirasë së ndërtesës, do të llogaritet 20 për qind e tarifës së qirasë për ndërtesën e përcaktuar në kontratë.

Kërkesa depozitohet pranë organit që ka në administrim pronën shtetërore të dhënë me qira ose enfiteozë, i cili bën konfirmimin e sipërfaqes së kthyer sipas vendimit të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe sipërfaqes përkatëse të dhënë me qira ose enfiteozë, nëpërmjet mbivendosjes së tyre. Me plotësimin e kësaj procedure, ky organ e dërgon praktikën tek organi që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, për lidhjen e marrëveshjes me pronarët për dhënien e qirasë së truallit.

Kjo procedurë nuk zbatohet kur prona është pjesë e kapitalit të shoqërive tregtare shtetërore.

Vlera e qirasë së truallit i kalon pronarit, sipas procedurave të mësipërme, kur investimi i kryer nga subjekti, që ka marrë me qira apo enfiteozë, është nën 150 për qind të vlerës së truallit, me kërkesë të pronarit të shpronësuar të tij.

4. Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës, të lidhura për pasuri ku sipërfaqja e truallit është mbi 500 m², në rastet kur shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse ka kryer investime në përputhje me planbiznesin dhe në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur shoqëria ka respektuar kushtet e kontratës, subjekteve kontraktuese, që kanë konsumuar mbi 5 vjet të kontratës, u lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi.

Titullari i institucionit, që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, urdhëron ngritjen e grupit për vlerësimin e investimeve të kryera, të përbërë nga një ekspert vlerësues i licencuar dhe një ekspert kontabël i autorizuar, të cilët hartojnë raportin për vlerësimin e investimeve të kryera nga shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar. Në rastet kur objekti, para lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, është përdorur me qira nga i njëjti subjekt, me të njëjtin qëllim, por me kontrata me afat më të vogël, ekspertët vlerësues të investimeve, në hartimin e raportit përkatës përfshijnë edhe investimet e kryera nga ky subjekt gjatë asaj periudhe.

Me marrjen e raportit të ekspertëve, drejtoria përgjegjëse për monitorimin e kontratave të qirasë ose të enfiteozës bën krahasimin e vlerës së truallit të përcaktuar sipas çmimit të përcaktuar në vendimin nr. 187, datë 6.3.2013 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Shqipërisë", me vlerën e investimeve të kryera në objekt, sipas raportit të ekspertëve dhe ia paraqet ministrit. Kur vlera e investimeve është mbi 150 për qind e vlerës së truallit, ministri miraton fillimin e procedurave për privatizim të drejtpërdrejtë të objektit.

Në rastet kur për pasurinë, objekt i kontratës së qirasë, të drejtën e ushtrimit të përfaqësuesit të pronës shtetërore e ushtron pushteti vendor, atëherë ky organ i pushtetit vendor që ka lidhur kontratën kryen procesin e vlerësimit të investimeve deri në konkluzionin se vlera e investimeve të kryera nga sipërmarrësi është mbi 150 për qind e vlerës së truallit, sipas procedurave të mësipërme, dhe, më pas, ia

përcjell ministrisë përgjegjëse për ekonominë me propozimin për privatizim të drejtpërdrejtë të asaj pasurie.

Pagesa e ekspertëve, që hartojnë raportin e vlerësimit të investimeve të kryera nga qiramarrësit, do të jetë 100 000 (njëqind mijë) lekë për çdo ekspert dhe, për çdo rast, urdhërohet nga titullari i institucionit urdhërues të misionit të vlerësimit të investimeve.

5. Në rastet kur janë plotësuar kushtet për privatizim të drejtpërdrejtë, si më lart, dhe objektet e dhëna me qira ose enfiteozë janë pjesë e kapitalit të shoqërive shtetërore, para fillimit të procedurave të privatizimit, bëhet zbritja e tyre nga kapitali i shoqërisë shtetërore.

IX. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Vendimi nr. 529, datë 8.6.2011 i Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e kriterëve, procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira ose enfiteozë të pronës shtetërore", dhe aktet në zbatim të tij, shfuqizohen.

2. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, ministritë e linjës dhe institucionet qendrore e organet e qeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

3. Ngarkohet Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes të nxjerrë udhëzimin në zbatim të këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi Rama