KRITERET E PROCEDURËS DHE TË MËNYRËS SË DHËNIES ME QIRA, ENFITEOZË APO KONTRATA TË TJERA, TË PASURISË SHTETËRORE.

Vendimi i plotë

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 enfiteozë;
- Niveli i punësimit;
- Oferta e detyrimit mujor.

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

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) shtesat 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 shtesë 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 instaluara 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 instaluara 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 enfiteozës 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 enfiteozë 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 enfiteozë 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 Procedurës 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 enfiteozë, për të gjitha rastet, përgatit dokumentacionin, si më poshtë vijon:

a) Propozimin për dhënien me qira ose enfiteozë 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 dhënien 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 dhënien me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore.
5. Në urdhrin e titullarit të institucionit për dhënien 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 tre vetë, 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 me 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 shkualifikuar 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 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 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 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 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 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), tarifat dysheme të qirasë mujore 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 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, tarifat 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.