

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**

*(Ndryshuar me VKM nr. 735, datë 5.11.2014; nr. 445, datë 20.05.2015; nr. 992, datë 9.12.2015;
nr. 299, datë 20.04.2016; nr. 606, datë 31.08.2016; nr. 693, datë 5.10.2016; nr. 141, datë
13.3.2018; nr. 421, datë 12.6.2018; nr. 672, datë 2.9.2020; nr. 701, datë 13.11.2024; nr. 578,
datë 22.7.2026)*

(i përditësuar)

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 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.*

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”) dhe tokat inprodutive. 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.

2.1. Përfshihet, 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.

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 kriterë 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 100 000 000 (njëqind milionë) lekë;

e) shtesat në kontratë për sipërfaqet që kërkohen nga qiramarrësi për të shtuar ose për të përmirësuar veprimtarinë, për sipërfaqe jo më shumë se 50% e sipërfaqes totale të marrë me qira dhe vetëm në rastet kur sipërfaqja shtesë shtrihet në kufi me sipërfaqen e kontratës brenda së njëjtës zonë kadastrale.

ë) zgjatja e afatit të kontratës së qirasë për kontratat e lidhura me afat më pak se përcaktimet në pikën 6, të këtij kreu, kur subjektet qiramarrëse kanë realizuar kushtet e kontratës.

f) shtesa në kontratë ose kontrata e re, në rastet kur në administrim të shoqërive, ndërmarrjeve shtetërore apo institucioneve shtetërore kanë mbetur pasuri shtetërore truall, me sipërfaqe jo më shumë se 1 000 (një mijë) m², që janë të pashfrytëzueshme për shkak se janë të rrethuara ose në kufi nga i njëjti pronar ose pronarë të tjerë dhe kur kjo sipërfaqe kërkohet të merret me qira nga i njëjti pronar.

g) Dhënia me qira e pasurive shtetërore, që janë të lidhura ngushtësisht me objektin e kontratës së prokurimit publik, kundrejt subjekteve private, që janë shpallur fitues dhe kanë lidhur kontratë, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9643, datë 20.11.2006, "Për prokurimin publik", të ndryshuar.

gj) dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive shtetërore subjekteve private në rastin kur Komiteti i Investimeve Strategjike ka miratuar statusin "Investim strategjik" për projektin e investimit me potencial strategjik, si dhe masën mbështetëse për vënien në dispozicion të pasurisë shtetërore. Ndryshimet e mëvonshme në kontratë nuk i nënshtrohen kufizimeve të shkronjës "e" të pikës 5 të kësaj ndarjeje.

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) Pasuritë shtetërore që ka në administrim, me sipërfaqe deri në 200 m², sipas pikës 2, të këtij vendimi, përveç truallit të lirë dhe tokës inproduktive.

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.

c) ministria përgjegjëse për ekonominë, për tokat inproduktive. Afati i lidhjes së kontratës për këto pasuri, 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. Dhënia në përdorim e pasurive kulturore tek të tretët bëhet nga ministria përgjegjëse për trashëgiminë kulturore, në përputhje me ligjin nr. 27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, 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.

12. Bëjnë përjashtim nga përcaktimet e pikave 6 e 7, të kreut I, kontratat e qirasë dhe enfiteozës, kur ka një investim të rëndësishëm për vendin, që synon tërheqjen e industrive të reja dhe futjen e teknologjive të përparuara, me një nivel investimi mbi 800 000 000 (tetëqind milionë) lekë dhe që do të sigurojë jo më pak se 500 (pesëqind) vende pune.

Afati i lidhjes së kontratave të qirasë është deri në 30 vjet, me të drejtë ripërtëritjeje me afat 30-vjeçar, ndërsa afati i lidhjes së kontratave të enfiteozës është deri në 60 vjet.

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/enfiteozë. Përjashtimisht këtij rregulli, Ministria e Mbrojtjes mund të mos japë propozim për veprimtarinë

që do të ushtrohet;

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 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.*

d) *tarifa dysHEME për sipërfaqet në ndërtesë, sipas përcaktimeve në këtë vendim dhe duke pasur parasysh edhe gjendjen fizike të objektit;*

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.*

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 shkronjat “b” dhe “c” 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, zona kadastrale, 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 konkurimit, 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/enfiteozë të pasurisë shtetërore shpallet 1 (një) herë në buletin 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 konkurimit, 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.*

7. Dokumentacioni për marrjen me qira, që paraqesin konkurrentët, dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit në orën e hapjes së konkurimit dhe përmban:

a) Kërkesën e subjektit për marrje me qira të pasurisë shtetërore, ku të deklarohet oferta për vlerën e detyrimit mujor të qirasë, qëllimi i marrjes në përdorim të pasurisë shtetërore, si dhe treguesit e konkurrencës, të parashikuar sipas planit të biznesit.

b) Planbiznesin e hollësishëm për vënien në funksionim të objektit, në të cilin duhet të përfshihet informacioni i mëposhtëm:

- Identiteti i subjektit kërkues, historiku i aktivitetit që kryen;
- Përshkrimi i projektit të investimit, i punimeve që do të realizohen, i shërbimeve që do të ofrohen, i burimeve financiare të investimit;
- Analiza e detajuar e afateve kohore, që do të duhen për të realizuar projektin investues, si dhe fazat e përcaktuara të realizimit të tij;
- Niveli i punësimit, që do të realizohet sipas fazave kohore të përcaktuara.

Nëse kërkesa e subjektit është për një afat kohor mbi 5 (pesë) vjet, plani i biznesit të jetë i përshkruar hollësisht, me të dhënat për 5 (pesë) vitet e para të aktivitetit dhe parashikimin për periudhën tjetër.

c) Deklaratat në formën e vetëdeklarimit, si më poshtë vijon:

- Deklaratë për të dhënat e NIPT/NUIS të subjektit kërkues;
- Deklaratë për shlyerjen e detyrimeve tatimore dhe sigurimet shoqërore;
- Deklaratë për administratorin dhe subjektin juridik ofertues, nëse është në ndjekje penale, si dhe nëse ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin;
- Në rastet kur subjekti konkurrues zhvillon aktivitet me qira ose enfiteozë në objekte, pronë shtetërore, deklaratë për shlyerjen e detyrimeve, në të kundërt, të theksojë se nuk ushtron aktivitet në objekte shtetërore;
- Deklaratë se mban përgjegjësi ligjore për vërtetësinë e deklarimeve në dokumentacionin e dorëzuar në konkurrim. Në rast konstatimi të të dhënave të rreme, në çdo rast, komisioni e skualifikon subjektin konkurrues.

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

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.

8. Dokumentacioni për marrjen me enfiteozë, që paraqesin konkurrentët, të cilët duhet të jenë shoqëri tregtare, dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit dhe përmban:

a) Kërkesën e subjektit për marrje me enfiteozë të pasurisë shtetërore, ku të deklarohet oferta për vlerën e detyrimit mujor, qëllimi i marrjes në përdorim të pronës shtetërore, si dhe treguesit kryesorë financiarë të parashikuar sipas planit të biznesit;

b) 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;

c) Planbiznesin e hollësishëm për përmirësimin e pronës;

ç) 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;

d) Deklaratat, në formën e vetëdeklarimit, si më poshtë vijon:

- Deklaratë për të dhënat e NIPT/NUIS të subjektit kërkues;
- Deklaratë për shlyerjen e detyrimeve tatimore dhe të sigurimeve shoqërore;
- Deklaratë për administratorin dhe për subjektin juridik ofertues, nëse është në ndjekje penale, si dhe nëse ka procese gjyqësore në lidhje me aktivitetin;

- Në rastet kur subjekti konkurrues zhvillon aktivitet me qira ose enfiteozë në objekte, pronë shtetërore, deklaratë për shlyerjen e detyrimeve, në të kundërt të theksojë se nuk ushtron aktivitet në objekte shtetërore;

- Deklaratë se mban përgjegjësi ligjore për vërtetësinë e deklarimeve në dokumentacionin e dorëzuar në konkurrim. Në rast konstatimi të të dhënave të rreme, në çdo rast, komisioni e skualifikon subjektin konkurrues.

Dokumentacioni i dërguar në adresën zyrtare elektronike të institucionit të jetë origjinal ose i njëzuar 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.

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 ndërinstitutional, 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 të 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 urdhrin 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 të titullari i institucionit raportin përfundimtar dhe propozimin për shpalljen e fituesit.

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.

11. Shfuqizuar.

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

Kontratat e qirasë/enfiteozës të lidhura nga institucionet përgjegjëse, do t'i përmbahen formatit “tip”, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

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. *Kthimi i garancisë së kontratës realizohet pasi të jenë shlyer të gjitha detyrimet e marrëveshjes kontraktore. Në rast se kontrata zgjidhet nga qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi, për shkaqe, për të cilat qiradhënësi ose enfiteozëdhënësi nuk mund të mbajë përgjegjësi, garancia mbahet si penaltitet.*

15. *Në rastet kur prona shtetërore nuk është e regjistruar në administrim të ndonjë institucioni shtetëror, shoqërie apo ndërmarrjeje shtetërore, ministria përgjegjëse për ekonominë e jep me qira sipas procedurave të përcaktuara në këtë vendim. Në këto raste, dokumentacioni i përcaktuar në pikën 1, të këtij kreu, përgatitet nga struktura përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë.*

16. *Për pronat shtetërore, për të cilat ka përfunduar procedura e privatizimit dhe nuk janë shitur, por kanë kaluar në institucionin përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronave si fond kompensimi fizik për ish-pronarët, kur ka kërkesa për zhvillimin e tyre nëpërmjet kryerjes së investimeve, ministria përgjegjëse për ekonominë i kryen procedurat për kalimin e një prone tjetër me vlerë të njëjtë ose më të madhe në fondin e kompensimit fizik dhe i kërkon këtij institucioni kthimin e dokumentacionit të pronës së kërkuar dhe heqjen e saj nga lista e fondit të kompensimit fizik. Heqja nga lista e fondit të kompensimit fizik bëhet me të njëjtën formë akti, me të cilin është bërë futja në këtë fond. Në këto raste, ministria përgjegjëse për ekonominë kryen procedurat për dhënien e kësaj prone në përdorim sipas procedurave të parashikuara në këtë vendim.*

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, të cilat quhen të tilla sipas përcaktimeve në aktet ligjore e nënligjore në fuqi, në fushën e planifikimit të territorit, tarifa dysHEME për metër katror është 0.3% e vlerës mesatare të shitblerjes së banesave, e përcaktuar në udhëzimin përkatës të Këshillit të Ministrave, për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave, nga Enti Kombëtar i Banesave, në fuqi në momentin e dhënies me qira apo enfiteozë të pasurisë shtetërore. Shembujt e zbatimit do të parashikohen në udhëzimin e ministrit përgjegjës për ekonominë, i cili do të miratohet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.*

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

c) *për tokat inprodutive, sipas përkufizimit të ligjit nr.8752, datë 26.3.2001, "Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës", të ndryshuar, tarifat dysHEME të jenë të njëjta me ato për tokat bujqësore.*

2. *Kur jepet me qira ose enfiteozë trualli i lirë, tarifa dysHEME është sipas aneksit C, bashkëlidhur këtij vendimi.*

3. *Shfuqizuar.*

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, Gjirokastrë, Kavajë, Krujë, Laç, Lezhë, *tarifa dysHEME* 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* 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.

9. *Për tunelet dhe vendstrehimet që jepen me qira, tarifa dysHEME, e përcaktuar në shkronjën “a”, të pikës 1, të këtij kreu, pjesëtohet me 5.*

10. *Për sipërfaqet (truall) funksionale ose të lira që jepen me qira ose enFITEOZË për ndërtimin e terminaleve të mjeteve të transportit, tarifa dysHEME është 20 (njëzet) lekë/ m².*

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, nëpërmjet ekspertit kontabël të miratuar /audituesit ligjor, sipas rastit, që 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.

3. *Me kërkesë të qiramarrësit/enFITEOZËmarrësit, 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.*

V. Kontrata me tarifën 1 euro/kontrata

1. Pasuritë shtetërore me sipërfaqe mbi 500 m² u jepen të tretëve edhe me kontrata qiraje/ enFITEOZË, me tarifën 1 euro/kontrata, me vendim, rast pas rasti, të Këshillit të Ministrave.

2. Institucioni, që zhvillon procedurën dhe që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit shtet për pasurinë shtetërore, i propozon Këshillit të Ministrave të miratojë lidhjen e kontratës së qirasë/enFITEOZËs jo me çmimin fitues, por me çmimin 1 euro/kontrata kur, pas përfundimit të procedurave të konkurrimit, rezulton fitues një subjekt, i cili propozon që në pasurinë shtetërore do të zhvillojë një prej veprimtarive të mëposhtme, përkatësisht:

2.1 Për kontratat e qirasë:

- a) Veprimtari prodhuese, me nivele investimi mbi 300 000 000 (treqind milionë) lekë;
- b) Përpunim aktiv të mallrave, që do të sigurojë jo më pak se 50 (pesëdhjetë) vende pune;

c) Veprimtari të agrobiznesit, si: grumbullim, përpunim e shitje të produkteve bujqësore ose blegtorale, me nivele investimi mbi 100 000 000 (njëqind milionë) lekë;

ç) Veprimtari në fushën e arsimit, të mediave, me nivele investimi mbi 200 000 000 (dyqind milionë) lekë;

d) Veprimtari për konstruksion, shërbim mirëmbajtjeje, dekonstruksion të mjeteve detare lundruese, me nivele investimi mbi 500 000 000 (pesëqind milionë) lekë.

2.2 Për kontratat e enfiteozës, kur ka një investim të rëndësishëm për vendin, që synon tërheqjen e industrive të reja dhe futjen e teknologjive të përparuara, me një nivel investimi mbi 800 000 000 (tetëqind milionë) lekë, dhe që do të sigurojë jo më pak se 500 (pesëqind) vende pune.

Në rastet kur propozimi për kontratat e qirasë ose të enfiteozës vjen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, propozimi për Këshillin e Ministrave bëhet nga ministri përgjegjës për ekonominë. Ministria përgjegjëse për ekonominë kryen të gjitha procedurat sipas përcaktimeve të këtij vendimi. Propozimi shoqërohet me projektkontratën e negociuar ndërmjet subjektit dhe ministrisë përgjegjëse për ekonominë, bazuar në kontratën tip të këtij vendimi. Propozimi përmban të gjithë dokumentacionin e kërkuar, të përcaktuar në këtë vendim. Në rast se ky dokumentacion nuk është i plotë ose ka mangësi kthehet për plotësim ose rishqyrtim në institucionin propozues.

3. Ministria përgjegjëse për ekonominë propozon në Këshillin e Ministrave dhënien me qira/enfiteozë të pasurisë shtetërore pa konkurrim dhe me çmimin 1 euro/kontrata kur, me ofertë “të pakërkuar”, ka një propozim për zhvillimin e zonave të veçanta, si më poshtë:

a) Për kontratat e qirasë ose të enfiteozës, me nivele investimi mbi 100 000 000 (njëqind milionë) lekë, me qëllim ushtrimin e veprimtarive në fushën e sportit, kulturës, turizmit, inovacionit apo që ndikojnë për zgjidhjen e problemeve sociale ose për strehimin dhe përkujdesjen e të moshuarve;

b) Për kontratat e enfiteozës, sipas veprimtarive që përmbushin kriteret e parashikuara në pikën 2.2, të kreut V, të këtij vendimi.

3.1 Ministria përgjegjëse për ekonominë propozon në Këshillin e Ministrave dhënien me qira/enfiteozë të pasurisë shtetërore pa konkurrim dhe me tarifën simbolike 1 euro/kontrata për projekte 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, sipas ligjit nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, dhe ka ngarkuar ministrinë përgjegjëse për ekonominë për lidhjen e kontratës me tarifën simbolike 1 euro/kontrata.

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.

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.

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.

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.

7. Kontratat e qirasë, të lidhura para daljes së këtij vendimi, ku realizohet veprimtari prodhuese me regjim “Fason”, kthehen në kontrata me tarifë 1 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.

8. Kur subjekti lidh një kontratë qiraje/ enfiteozë, sipas përcaktimeve të kreut V, të këtij vendimi, kontrata duhet të specifikojë shprehimisht në dispozita të veçanta rastet kur ajo lidhet me të drejtë zhvillimi.

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 struktura përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë.

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 ose planit të rilevimit 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 strukturën përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, një kopje të kontratave të lidhura sipas shkronjave “a” dhe “b” të pikës 6 të kreut I, shoqëruar me kopje të genplanit ose planit të rilevimit 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 strukturën përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, 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 lirimin nga këto të drejta, hap pas hapi, kjo njësi njofton për ndryshimet menjëherë strukturën përgjegjëse në ministrinë

përgjegjëse për ekonominë, 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.

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.

3. *Struktura përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, për monitorimin e kontratave të qirasë dhe të enfiteozës, kryejnë këto detyra:*

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

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.*

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 njësitë administrative, kanë të drejtë të ndërhyjnë në rastet kur vërehen parregullsi në hartimin e kontratës.

4. *Subjekti, i cili ka lidhur kontratën e qirasë, mund të ankimojë gjobat/penalitetet e parashikuara në kontratë ose në këtë vendim. Titullari i institucionit, që ka lidhur kontratën brenda 30 ditëve nga data e marrjes së ankimit, ka të drejtë të vendosë:*

a) lënien në fuqi të gjobave/penaliteve dhe rrëzimin e ankimit;

b) shfuqizimin/revokimin e gjobave/penaliteve;

c) ndryshimin e aktit, duke pranuar pjesërisht ankimin mbi faljen e gjobave/penaliteve.

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. *Genplanet, ose planet e rëlvimit që shoqërojnë çdo kontratë përgatiten sipas përcaktimeve në shkronjën “ç”, të pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi.*

7. *Në rastet kur në kontratat e qirasë, të lidhura përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, pala qiradhënëse shtetërore ka qenë e*

përfaqësuar në kontratë nga disa institucione, institucioni që do të përfaqësojë qiradhënësin dhe që do të jetë përgjegjës për monitorimin dhe/apo ndryshimin e kontratës do të jetë institucioni shtetëror që ka përfituar qiranë gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës apo, nëse ka pasur më tepër se një institucion shtetëror, i cili përfitonte qiranë, institucioni i cili e përfiton qiranë aktualisht.

8. Në rastet kur kontratat e qirasë janë të lidhura përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7638, datë 19.11.1992, “Për shoqëritë tregtare”, pala qiramarrëse ka të drejtë t’ia transferojë kontratën e qirasë një personi juridik ku qiramarrësi është aksionar apo ortak.

Institucioni përgjegjës për monitorimin e kontratave të qirasë, sipas pikës 8 më sipër, njofton ministrinë përgjegjëse për ekonominë për transferimin e bërë, sipas këtij paragrafi, dhe për të gjitha çështjet e tjera që lidhen me monitorimin, sipas kreut VI të këtij vendimi.

9. Në rastet kur subjektit qiramarrës ose enfiteozëmarrës për mosshlyerje të detyrimeve të parashikuara në kontratë i është kërkuar zgjidhje e kontratës, në rast të shlyerjes së menjëhershme të këtyre detyrimeve dhe penalteteve respektive të vendosura, më kërkesë të njësisë administrative të pasurisë shtetërore të marrë me qira ose enfiteozë, ministri përgjegjës për ekonominë ka të drejtë të revokojë aktin e prishjes së kontratës të lëshuar prej tij.

10. Institucioni përgjegjës, palë në kontratën e qirasë ose enfiteozës, me kërkesën e subjektit tjetër palë në këtë kontratë, vendos për shuarjen e detyrimeve lidhur me pagesën e vlerës së qirasë, për shuarjen e penalteteve të përcaktuara në kontratë, për zgjatjen e afateve kontraktore apo për ristrukturimin në tërësi të kontratës, për periudhën kur konstatohet shkelja e afatit 1-mujor për dorëzimin e pasurisë shtetërore që jepet me qira, për periudhën kur palët kanë qenë në konflikt administrativ apo gjyqësor, lidhur me vlefshmërinë e kontratës së qirasë ose të enfiteozës apo kur konstatohet pamundësia reale e qiramarrësit për posedimin, gëzimin, në mënyrë të qetë, të pasurisë shtetërore të marrë me qira ose enfiteozë. Kjo dispozitë zbatohet për të gjitha kontratat e qirasë ose të enfiteozës në fuqi.

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 *njësia e vetëqeverisjes vendore* është në cilësinë e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore, ndahen si më poshtë vijon:

- 50 për qind, organi i *njesisë së vetëqeverisjes vendore* 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 administron objektin e dhënë me qira.

4. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e objekteve me karakter kombëtar (kulturore, 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, sipas *legjislacionit në fuqi për arsimin e lartë*, 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, *shoqëritë e trajtimit të studentëve* 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, ndahen, si më poshtë vijon:

- a) 20%, ministria përgjegjëse për ekonominë;
- b) 80%, 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 *legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës*, 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 *institucionit përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e 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 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 e 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) m², 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.

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 njësisë 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.

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.

6. Në rast se subjekti, që ka lidhur një kontratë qiraje/enfiteozë me të drejtë zhvillimi, realizon kushtet e parashikuara në kontratë, subjektit qiramarrës/enfiteozëmarrës i lind e drejta e paraqitjes së kërkesës për blerjen e truallit, objekt i kontratës së qirasë/enfiteozës, sipas kriterëve dhe procedurës së parashikuar në pikën 4, të kësaj ndarjeje .

7. Në rast se në pasuritë shtetërore, për të cilat është lidhur një kontratë qiraje/enfiteoze, ekzistojnë objekte apo ndërtime ekzistuese, të cilat nuk mundësojnë përmbushjen e objektit të kontratës, subjektit qiramarrës/enfiteozëmarrës i lind e drejta e paraqitjes së kërkesës pranë përfaqësuesit të pronës shtetërore për shembjen e tyre, nëse është parashikuar në projektin, pjesë e kontratës.

Kur pasuria shtetërore, që përmban objekte apo ndërtesa, shtrihet në gjurmën e projekteve për të cilat është miratuar leja e zhvillimit në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, objektet dhe ndërtesat ekzistuese të ndodhura në këtë pasuri shemben në funksion të zhvillimit të projektit, në përputhje me procedurat e parashikuara në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

Shpenzimet e shembjes, si dhe vlera kontabël e këtyre objekteve apo ndërtesave përballohen nga subjekti zhvillues i projektit. Në këto shpenzime të shembjes përfshihen edhe pagesat për audituesit ligjorë ose ekspertë të tjerë të pavarur të specializuar dhe të licencuar, të emëruar nga subjekti shtetëror qiradhënës/enfiteozëdhënës për të gjithë procedurën e zhvilluar për këtë qëllim.

Përcaktimi i vlerës kontabël bëhet nga eksperti kontabël i miratuar/audituesi ligjor i emëruar për këtë qëllim nga ministri përgjegjës për ekonominë. Kur eksperti kontabël i miratuar/audituesi ligjor konstaton se për objektet apo ndërtesat në vlerësim nuk ka vlerë kontabël të përcaktuar, i kërkon ministrit përgjegjës për ekonominë emërimin e një eksperti vlerësues të pasurive të paluajtshme. Pas dorëzimit të raportit nga ana e ekspertit kontabël të miratuar/audituesit ligjor, ministri përgjegjës për ekonominë autorizon kryerjen e pagesës së vlerës përkatëse kontabël të përcaktuar nga eksperti kontabël i miratuar/audituesi ligjor, sipas rastit, që do të përballohet nga subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës në llogarinë e ministrisë përgjegjëse për ekonominë.

8. Kontrata e qirasë dhe/ose e enfiteozës regjistrohet pranë institucionit përgjegjës për regjistrimin e pasurive të paluajtshme përgjatë gjithë kohëzgjatjes së saj, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

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 përgjegjëse për ekonominë, ministrinë e linjës dhe institucionet qendrore e organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

3. Ngarkohet ministria përgjegjëse për ekonominë të nxjerrë udhëzimin në zbatim të këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

TABELA A
TARIFA DYSHEME PËR NDËRTESET SIPAS QARQEVE
(Ndryshuar me VKM nr. 992, datë 9.12.2015 dhe shfuqizuar me VKM nr. 672, datë 2.9.2020)

TABELA B
TABELA E TARIFAVE TË QIRASË MUJORE TË PASURIVE NË ADMINISTRIM TË
DREJTORISË SË SHËRBIMEVE QEVERTARE

Tarifat minimale mujore të vilave e të objekteve të jenë:

Nr.	Vilat dhe objektet	Njësia e matjes	Me pajisje	Pa pajisje	Bodrum	Kopsht	Garazh
1	Super kategori	lekë/m ²	1.800	1.500	300	150	
2	Kategori ekstra	lekë/m ²	700	500	150	150	
3	Kategori I	lekë/m ²	600	400	150	150	
4	Kategori II	lekë/m ²	500	300	150	150	
5	Kategoria III	lekë/m ²	400	200	150	150	
6	Kategoria IV	lekë/m ²	200	150			200

(Ndryshuar me VKM nr.606, datë 31.08.2016, nr.693, datë 5.10.2016)

Nr.	Emërtimi	Njësia e matjes	Tarifat pa TVSH
I	Dhënie zyrash me qira		
A	Me pajisje	lekë/m ² /muaj	2,000
B	Pa pajisje	lekë/m ² /muaj	1,500
II	Dhënie sallash me qira për 8 orë (1 ditë)		
A	Salla e Koncerteve për 1 ditë aktivitet	lekë	450,000
A/1	Salla e Koncerteve për një ditë montim ose çmontim	lekë	112,500
B	Salla A, kati 0 (underground) sip. 447 m ²	lekë	80,000
C	Salla B, kati 0 (underground) sip. 243 m ²	lekë	40,000
D	Salla e Konferencave A, kati 2	lekë	80,000
E	Salla e Konferencave B, kati 2	lekë	60,000
F	Salla e vogël (ovale) A, kati 1	lekë	45,000
G	Salla e vogël (ovale) B, kati 1	lekë	45,000
G/1 *	Tarifa e mujore për sallat e vogla (ovale) A, B, kati 1		
H	Konferencë shtypi minimumi 1 orë	lekë/orë	13,500
III	Dhënie hollesh me qira për 8 orë (1 ditë)		
A	Holli kuota 0	lekë/m ² /ditë	100
B	Holli kuota 1	lekë/m ² /ditë	300
C	Holli kuota 2	lekë/m ² /ditë	250
D	Holli kuota 3	lekë/m ² /ditë	250

G/1) Kur sallat e vogla ovale, kërkohen me qira mujore nga organizma që mbështesin projekte zhvillimore në Shqipëri, për periudha kohore më të gjata se tre muaj, tarifa mujore e qirasë së sallës do të jetë në jo më pak se 20% e shumatores së tarifës ditore, që do të thotë jo më pak se 270 000 (dyqind e shtatëdhjetëmijë) lekë në muaj. Kjo bëhet me miratim të titullarit të Drejtorisë së Shërbimeve Qeveritare.

Shënim.

- Përveç sallës së koncerteve, të gjitha sallat e tjera mund të jepen me qira për 4 orë dhe vlera zbritet në ½ e vlerës së një ditë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE/ENFITEOZË (TIP)

(Shtuar kontrata tip me VKM nr. 421, datë 12.6.2018; ndryshuar me VKM 578, datë 22.7.2026)

Në Tiranë, sot më _____, të muajit _____, të vitit _____, (_____), u paraqitën para meje, noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

(Institucioni “Qiradhënës, enfiteozëdhënës”), përfaqësuar me autorizim të titullarit të institucionit “Qiradhënës, enfiteozëdhënës” nr. _____ nga z./znj. _____, me detyrë _____, në (institucionin “Qiradhënës, enfiteozëdhënës”), i datëlindjes _____._____, banues në _____, me shtetësi shqiptare i/e pajisur me letër njoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet **“QIRADHËNËSI, ENFITEOZËDHËNËSI”**

DHE

Subjekti “_____”, me seli qendrore në _____, me adresë: _____, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja, me NIPT: _____, përfaqësuar nga z./znj. _____, i biri/bija i/e _____, i datëlindjes _____._____, lindur në _____ dhe banues në _____, me shtetësi _____, identifikuar me letër njoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet **“QIRAMARRËSI, ENFITEOZËMARRËSI”**.

Institucioni “Qiradhënës, enfiteozëdhënës”, me propozimin nr. _____, datë _____._____._____, të _____, mbështetur në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurive shtetërore”, të ndryshuar, pas konkurrimit të zhvilluar në datën _____._____._____, në zbatim të urdhrit nr. _____, datë _____._____._____, të titullarit të institucionit “Qiradhënës, enfiteozëdhënës”, shpalli fitues subjektin “_____” dhe bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së subjektit “_____”, së bashku me “Qiramarrësin, enfiteozëmarrësin”, palët bien dakord të hartojnë këtë kontratë, me kushtet si më poshtë:

Neni 1

Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira, enfiteozë e pasurisë shtetërore: “_____” në përgjegjësi administrimi të (institucioni administrues i pasurisë), sipas genplanit ose planit të rëlevimit dhe dokumentit të ZVRPP-së _____, bashkëlidhur kontratës.

Neni 2
Qëllimi i përdorimit
(Ndryshuar me VKM 578, datë 22.7.2026)

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.

Neni 3
Kohëzgjatja

Kjo kontratë është e vlefshme për _____ vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4
Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit, enfiteozëdhënësit

- 4.1 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi”, nëpërmjet _____, si njësi që ka në administrim pasurinë shtetërore, dorëzon brenda një muaji nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pronën e përcaktuar në nenin 1 të saj, të lirë për t’u shfrytëzuar për qëllimin e kësaj kontrate. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të objektit që jepet me qira, enfiteozë i shoqëruar me foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.
- 4.2 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi” ka të drejtë të kontrollojë në çdo kohë për respektimin e kushteve të kësaj kontrate nga ana e “Qiramarrësit, enfiteozëmarrësit”.
- 4.3 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi” ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njësisë monitoruese të kontratës së qirasë, enfiteozës _____, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të kushteve të përcaktuara në të.
- 4.4 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi” është i detyruar të garantojë “Qiramarrësin, enfiteozëmarrësin” për gëzimin e qetë të sendit, objekt të kësaj kontrate ndaj të tretëve, të cilët mund të ngrenë pretendime për të drejtën e tyre mbi këtë pronë.
- 4.5 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi” ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur Qiramarrësi, enfiteozëmarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 30 ditë përpara me shkrim.
- 4.6 “Qiradhënësi, enfiteozëdhënësi” nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin, enfiteozëmarrësin nga shqetësimet e të tretëve që nuk pretendojnë të kenë të drejta mbi pronën.

Neni 5
Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit, enfiteozëmarrësit

- 5.1 “Qiramarrësi, enfiteozëmarrësi” ka të drejtë që, sipas legjislacionit në fuqi, të përdorë e të gëzojë pronën e marrë me qira, enfiteozë dhe përmirësimet e bëra në të, për gjithë kohën që është në fuqi kjo kontratë.
- 5.2 “Qiramarrësi, enfiteozëmarrësi” ka për detyrë që të përdorë sendin, objekt të kësaj kontrate, për qëllimin e parashikuar në nenin 2, në përputhje me detyrimet ligjore që rrjedhin nga legjislacioni shqiptar.
- 5.3 “Qiramarrësi, enfiteozëmarrësi” detyrohet që, në pasurinë e marrë me qira, enfiteozë të realizojë aktivitetin sipas nenit 2 të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në planin e biznesit e paraqitur në komisionin e vlerësimit të dokumenteve.

5.4 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të shfrytëzojë dhe të mirëmbajë objektin e kontratës së qirasë, *enfiteozës*.

5.5 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të përballojë me shpenzimet e tij, detyrimet që lidhen me dëmet e shkaktuara eventualisht palëve të treta.

5.6 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të sigurojë objektin e kontratës së qirasë, *enfiteozës* nëpërmjet policës së sigurimit.

5.7 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë, për _____, në vlerën _____.

Sipas planbiznesit të paraqitur, në konkurrim, ky investim do të realizohet si vijon:

5.8 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” (do të përcaktojë nr. e të punësuarve në varësi të fazave të investimit dhe në vijim të kontratës së qirasë, *enfiteozës*).

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet e afateve të realizimeve të punësimit të parashikuar transferohen në kohë gjithmonë pas datës së lejeve përkatëse të nevojshme për punime, ngritjen e aktivitetit dhe vënien në jetë të tij.

“Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të zbatojë legjislacionin në fuqi “Për përcaktimin e pagës minimale në shkallë vendi”.

5.9 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, në funksion të qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër sipas neneve 5.7 dhe 5.8, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet kompetente.

5.10 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të paguajë detyrimin mujor të qirasë, *enfiteozës* brenda afatit të përcaktuar në këtë kontratë. Për çdo ditë vonesë, do të paguajë një kamatë ditore prej 0.1% të vlerës së qirasë, *enfiteozës* mujore.

5.11 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet që, para përfundimit të vitit të pestë të përdorimit të objektit me qira, *enfiteozë* sipas kësaj kontrate, të paraqesë para Qiradhënësit, *enfiteozëdhënësit* shtesën e plan biznesit për treguesit e periudhës në vijim, brenda objektit të kontratës dhe pa ulur treguesit e shprehur në pikat 5.7 dhe 5.8 të kësaj kontrate.

5.12 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet të paraqesë te “Qiradhënësi, *enfiteozëdhënësi*” në fillim të çdo viti, relacion me shkrim lidhur me vlerat e investimeve, të paraqitura në pasqyrat financiare vjetore të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar /audituesi ligjor, sipas rastit, vërtetuar me çdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira, *enfiteozë*.

5.13 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pronën të padëmtuar.

5.14 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, në përfundim të kësaj kontrate, ka të drejtë të heqë përmirësimet e ndashme nga prona, por pa e dëmtuar atë. “Qiradhënësi, *enfiteozëdhënësi*” nuk bën kompensimin financiar të investimeve në pasuri të paluajtshme të kryera nga “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”.

5.15 Në ngarkim të “Qiramarrësit, *enfiteozëmarrësi*” janë të gjitha tatimet dhe detyrimet që rëndojnë mbi pronën e dhënë me qira, *enfiteozë*.

5.16 “Qiramarrësit, *enfiteozëmarrësit*” nuk i lejohet, që pronën e dhënë me qira, *enfiteozë* ta japë me nënqira ose t’ia kalojë kontratën një tjetri.

5.17 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” në funksion të qëllimit dhe zhvillimit të aktivitetit sipas nenit 2 të kësaj kontrate, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër, sipas neneve 5.7 dhe 5.8, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet

kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

5.18 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt kontrate.

Neni 6

Pagesa e qirasë, *enfiteozës*

6.2 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” detyrohet t’i paguajë “Qiradhënësit, *enfiteozëdhënësit*” detyrimin mujor të kontratës, në vlerën _____ (_____) lekë/muaj.

6.3 Pagesa e qirasë, *enfiteozës* do të jetë mujore dhe do të bëhet brenda datës 10 të fillimit të çdo muaji, sipas faturës së lëshuar nga njësia që ka në administrim pasurinë shtetërore, me emërtimin “Pagesa e qirasë, *enfiteozës* për muajin _____, nga subjekti “_____”, për pasurinë “_____”.

6.4 Para nënshkrimit të kontratës “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” ka paguar garancinë e kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e tre muajve të qirasë, *enfiteozës* sipas faturës së lëshuar nga “Qiradhënësi, *enfiteozëdhënësi*”, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të kësaj kontrate qiraje, *enfiteoze*.

6.5 Pagesa e qirasë, *enfiteozës* fillon me marrjen në dorëzim të objektit të kontratës, por jo më vonë se një muaj pas hyrjes në fuqi të kësaj kontrate.

6.6 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete (gjoba dhe kamatëvonesa), “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” do të likuadojë vlerat e krijuara në llogarinë e “Qiradhënësit, *enfiteozëdhënësit*”, sipas faturës së lëshuar nga ky i fundit.

Neni 7

Penalitetet

7.1 Në rastin kur “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, në përfundim të çdo faze, sipas përcaktimeve në pikën 5.7, të kësaj kontrate, nuk realizon vlerën e investimit, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të parealizuar. Nëse, pas 6 muajve, investimi vazhdon të mos realizohet, “Qiradhënësi, *enfiteozëdhënësi*” zgjidh kontratën dhe gjobit “Qiramarrësin, *enfiteozëmarrësin*” me vlerën e garancisë së ngurtësuar në momentin e lidhjes së kësaj marrëveshje kontraktore.

7.2 Në rastin kur, “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, në përfundim të çdo faze, nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 5.8, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë për çdo vend pune mesatar vjetor të pahapur.

Neni 8

Zgjidhja e kontratës

8.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 3 të kësaj kontrate.

8.2 Kontrata mund të zgjidhet para afatit:

- a) në marrëveshje midis palëve;
- b) kur prona humbet tërësisht ose dëmtohet për shkak të një force madhore;
- c) kur “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” shkel detyrimet e marra përsipër në nenet 5 dhe 6 të kësaj kontrate;
- ç) kur “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.7 të kësaj

kontrate;

d) kur prona nevojitet për interes publik;

dh) kur prona kalon në procedurë privatizimi.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari kur qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi* për 3 (tre) muaj rresht nuk kryen pagesën e qirasë, *enfiteozës*. Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi* detyrohet të dorëzojë objektin, 15 ditë pas marrjes së njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit, *enfiteozëdhënësit*” për zgjidhjen e kontratës.

8.4 Kontrata pushon automatikisht së vepruari 30 ditë pas njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit, *enfiteozëdhënësit*” për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 8.2 të saj dhe nëse “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” nuk ka reaguar me shkrim.

Neni 9

Përgjegjësitë e palëve

9.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

9.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të investimit, pas relacionit të paraqitur nga “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*”, sipas pikave 5.7, 5.8 dhe 5.9, të kësaj kontrate, palët janë të detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, _____, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuar, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar/*audituesi ligjor*, sipas rastit.

9.3 Palët, “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” dhe “Institucioni administrues dhe monitorues i kontratës së qirasë, *enfiteozës* janë të detyruar që çdo vit të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta për realizimin e kushteve të kontratës, në nivelin e punësimit, në nivelin e investimit dhe shlyerjen e penaliteteve ose gjobave (në rastet kur ka të tilla) të vendosura, sipas neneve të kësaj kontrate.

9.4 Me “forcë madhore” do të kuptohet një ngjarje që është jashtë kontrollit të palëve, si: tërmetet, përmbytjet, lufta. Në këto raste palët janë të detyruara të njoftojnë njëra-tjetrën me shkrim. Koha e parashikuar për plotësimin e detyrimeve do të zgjatet për aq kohë sa do të vazhdojnë këto rrethana.

9.5 “Qiramarrësi, *enfiteozëmarrësi*” përjashtohet nga detyrimet për kohën e vazhdimit të forcës madhore dhe mos kryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 10

Dispozita të fundit

10.1 Për gjithçka që nuk është shprehur posaçërisht në këtë kontratë, palët do t’u referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

10.2 Pjesë të kësaj kontrate janë planbiznesi i paraqitur para komisionit të konkurrimit dhe procesverbali i marrjes në dorëzimi të objektit, sipas kontratës së qirasë, *enfiteozës*.

10.3 Mosmarrëveshjet që mund të lindin mes palëve gjatë zbatimit të kësaj kontrate do të zgjidhen me mirëkuptim dhe në rast se kjo është e pamundur, palët kanë të drejtë t’i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor _____.

10.4 Në çdo rast të kalimit të mosmarrëveshjeve, të lindura mes palëve në juridiksion gjyqësor, autorizohet njësia administruese dhe monitoruese e kontratës për ndjekjen e procedurës gjyqësore.

10.5 Kjo kontratë qiraje, *enfiteoze* është e vlefshme deri në çastin, që *pasuria shtetërore* e dhënë me qira, *enfiteozë* privatizohet sipas akteve ligjore në fuqi.

Neni 11

Brenda një muaji, nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen “Qiramarrësit, *enfiteozëmarrësit*”.

Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi iu lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua para meje me vullnetin e tyre të plotë e të lirë. Ndërsa, unë noter _____, në bazë të nenit 801 e në vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI, ENFITEOZËDHËNËSI QIRAMARRËSI, ENFITEOZËMARRËSI

ANEKSI C

TARIFA DYSHEME PËR TRUALL TË LIRË SIPAS QARQEVE (Shtuar me VKM nr. 672, datë 2.9.2020)

QARKU	SPECIFIKIMI TERRITORIAL	TARIFA DYSHEME
Tiranë	Bashkia Tiranë	121
	Qarku Tiranë	97
Berat	Bashkia Berat	13
	Qarku Berat	10
Dibër	Bashkia Dibër	10
	Qarku Dibër	8
Durrës	Bashkia Durrës	42
	Qarku Durrës	33
Elbasan	Bashkia Elbasan	40
	Qarku Elbasan	32
Fier	Bashkia Fierit	37
	Qarku Fier	29
Gjirokastrë	Bashkia Gjirokastrë	15
	Qarku Gjirokastrë	12
Korçë	Bashkia Korçë	25
	Qarku Korçë	20
Kukës	Bashkia Kukës	16
	Qarku Kukës	13
Lezhë	Bashkia Lezhë	26
	Qarku Lezhë	20
Shkodër	Bashkia Shkodër	28
	Qarku Shkodër	23
Vlorë	Bashkia Vlorë	29
	Qarku Vlorë	23

