



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

PROJEKTVENDIM

Nr. _____, datë ____ . ____ .2024

PËR

**PËRCAKTIMIN E KRITEREVE DHE PROCEDURAVE TË DHËNIES ME QIRA TË
TOKËS JOBUIJQËSORE SHTETËRORE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të nenit 15 të ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME:

- Objekti i këtij vendimi është përcaktimi i kriterëve dhe procedurave për dhënien me qira të tokave jobujqësore shtetërore, të mbjella me kultura bujqësore shumëvjeçare, në favor të subjekteve përfituese, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore.
- Në zbatim të këtij vendimi, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
 - “Komisioni i qiradhënies së tokave jobujqësore shtetërore”, në vijim Komisioni, është një komision “ad hoc”, që ngrihet pranë qiradhënësit;
 - “Kultura bujqësore shumëvjeçare” janë kulturat drufrutore, pemëtoare, agrume, ullishte, vreshta të cilat verifikohen në ortofoton e realizuar për të gjithë territorin e

Republikës së Shqipërisë, nga autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

- c) “Qiradhënës” është shteti, i përfaqësuar nga Bashkia.
 - ç) “Subjekt privat përfitues për tokën bujqësore” është çdo individ, person fizik ose juridik që posedon tokë bujqësore në pronësi ose në përdorim në bazë të një akti ligjor ose nënligjor.
 - d) “Tokë jobujqësore shtetërore”, është sipërfaqja, që në dokumentacionin e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë Këshillit të Qarkut, në vijim DAMT, figuron në kategorinë e resursit “tokë e pafrytshme”, dhe në të cilën janë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare nga subjektet private, përfitues për tokën bujqësore, sipas akteve ligjore e nënligjore që kanë rregulluar procesin e ndarjes së tokës bujqësore.
3. Çmimi minimal, për dhënien me qira të tokës jobujqësore me kultura bujqësore shumëvjeçare, është sa vlera e qirasë vjetore të tokave bujqësore, të përcaktuar në pikën 3 të Vendimit Nr. 830, datë 28.12.1998, të Këshillit të Ministrave “Për kriteret e llogaritjes së vlerës vjetore të qirasë së tokave bujqësore, pyjore, me bimë pyjore, livadheve dhe kullotave, pasuri shtetërore”.

II. KUSHTET DHE KRITERET PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKAVE JOBUJQËSORE SHTETËRORE

1. Kushtet që duhet të plotësojë sipërfaqja që kërkohet të jepet me qira janë:
 - a) të mos jetë pronë private e të tretëve;
 - b) të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave;
 - c) të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit kërkues;
 - ç) të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;
 - d) të jetë në përputhje me kriteret e përcaktuara në kriteret për menaxhimin e integruar të burimeve ujore, në Ligjin Nr.29 datë 4.4.2024 “Për burimet ujore”.
2. Kriteret që duhet të plotësojë subjekti për marrjen me qira të tokës jobujqësore shtetërore janë:
 - a) të jetë përfitues për tokën bujqësore sipas akteve ligjore dhe nënligjore;
 - b) të disponojë një dokument pronësie ose përdorimi të tokës bujqësore të përfituar;
 - c) të ketë në përdorim një sipërfaqe tokë jobujqësore shtetërore të mbjellë me kultura bujqësore shumëvjeçare;

III. PROCEDURA E DHËNIES ME QIRA TË TOKAVE JOBUIQËSORE SHTETËRORE

1. Dhënia me qira e tokave jobuiqësore, shtetërore, të mbjella me kultura bujqësore shumëvjeçare, fillon me kërkesë të subjektit të interesuar në portalin unik qeveritar *E-Albania* për Bashkinë, nën juridiksionin territorial të së cilës, ndodhet sipërfaqja e tokës jobuiqësore.
2. Kërkesa për marrjen me qira të tokës jobuiqësore bëhet online në portalin unik qeveritar e-Albania sipas formularit tip në Aneksin 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.
3. Dokumentet që ngarkohen nga subjekti janë:
 - a) Dokumenti i pronësisë ose përdorimit për tokën bujqësore;
 - b) Plan rievimi të sipërfaqes së pretenduar;
 - c) Foto të sipërfaqes së tokës jobuiqësore të kultivuar;
 - ç) Një përshkrim aktiviteti për përdorimin e tokës, përfshirë kulturën bujqësore, sipërfaqen, afatet e kultivimit dhe punimet në infrastrukturën e ujitjes dhe kullimit.
4. Kërkesa regjistrohet në regjistrin e kërkesave të subjekteve për dhënien me qira të tokave jobuiqësore, shtetërore të mbjella me kultura bujqësore shumëvjeçare, i cili administrohet nga çdo bashki.
5. Për evidentimin e tokave jobuiqësore shtetërore të kultivuara, pranë çdo bashkie krijohet dhe funksionon komisioni i qiradhënies së tokave jobuiqësore shtetërore, në vijim komisioni, me 5 anëtarë si më poshtë:
 - a) Kryetari i bashkisë ose personi i autorizuar prej tij
Kryetar;
 - b) Një përfaqësues nga Agjencia Rajonale e Ekstensionit Bujqësor Anëtar
 - c) Një përfaqësues nga Drejtoria e Bujqësisë së Bashkisë Anëtar
 - ç) Kryetari i fshatit përkatës Anëtar
 - d) Një përfaqësues nga DAMT e Qarkut Anëtar
6. Komisioni mblidhet me pjesëmarrje të plotë të anëtarëve, në datën, orën dhe vendin e caktuar në njoftim nga kryetari.
7. Komisioni është përgjegjës për verifikimin e:
 - a) Vërtetësisë së dokumentacionit të paraqitur nga kërkuesi pranë institucioneve shtetërore;
 - b) Evidentimin e tokës jobuiqësore të kultivuar, pranë çdo njësie administrative ose bashkie. Verifikimi bëhet referuar kërkesës së subjektit që posedon tokën bazuar në këqyrjen fizike të sipërfaqes së tokës dhe në të dhënat kadastrale, si dhe përgatit aktin e evidentimit duke identifikuar pozicionin gjeografik, paraqitjen grafike, kufitarët, sipërfaqen, funksionin dhe kulturën e mbjellë për sipërfaqen e pretenduar.
 - c) verifikon nëse i është transferuar pronësia bashkisë. Në rastet kur sipërfaqja e pretenduar nuk i është transferuar në pronësi bashkisë pezullohet procedura e dhënies me qira deri në përfundimin e procedurës së transferimit në pronësi të

bashkisë për parcelën e kërkuar. Nëse sipërfaqja e kërkuar i është transferuar në pronësi, bashkia kryen procedurat në përputhje me ligjin Nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe aktet nënligjore në zbatim të tij për pajisjen me dokument pronësie dhe ligjit “Për pronat e paluajtshme të shtetit”.

d) Përgatit relacionin përfundimtar mbi shqyrtimet e kryera.

8. Shqyrtimi i kërkesave për qiramarrjen dhe vendimet e komisionit kanë vlefshmëri ligjore vetëm kur merren me praninë e të gjithë anëtarëve të tij dhe me shumicë votash.
9. Bashkia publikon në faqen zyrtare të internetit, për një afat prej 30 ditësh, listën me emrin/at e kerkuesve si dhe vendndodhjen e tokave jobujqësore. Publikimi i kësaj liste përbën njoftim zyrtar të çdo pronari ose poseduesi të tokës jobujqësore të kultivuar. Brenda kësaj periudhe, pronarët, poseduesit emrat e të cilëve përfshihen në listë ose cdo person i tretë me një interes legjitim, kanë të drejtë të paraqesin ankesë pranë bashkisë, për saktësinë e evidentimit të kryer nga komisioni.
10. Komisioni merr vendim brenda 30 ditëve nga përfundimi i afatit të ankimit ose shqyrtimit të ankesave të paraqitura.
11. Vendimi i komisionit i përcillet Këshillit Bashkiak për miratim dhe pas miratimit i njoftohet subjektit nepermjet portalit unik qeveritar e-Albania nga bashkia përkatëse, për të vijuar me lidhjen e marrëveshjes.
12. Një kopje e vendimit të këshillit bashkiak, shoqëruar me dokumentacionin përkatës, i përcillet DAMT të Këshillit të Qarkut përkatës dhe shërben për kalimin e pasurisë në fondin e tokës bujqësore.
13. Marrëveshja midis bashkisë dhe subjektit lidhet sipas formatit tip të përcaktuar në Aneksin 2 përcaktimi i kritereve dhe procedurave për dhënien me qira të tokave jobujqësore shtetërore, të mbjella me kultura bujqësore shumëvjeçare, në favor të subjekteve përfituese, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore. Marrëveshja lidhet brenda 30 ditëve nga data e njoftimit të subjektit për vendimin e këshillit bashkiak të miratimit të vendimit të komisionit.
15. Kur subjekti lidh marrëveshje për disa pasuri, tek objekti pasqyrohen të gjitha pasuritë për të cilat lidhet marrëveshja ndërmjet palëve.
16. Marrëveshja regjistrohet ne regjistrin e pasurive të paluajtshme në përputhje me kërkesat e ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe aktet nënligjore në zbatim të tij dhe i bashkëlidhet vendimi këshillit bashkiak.
17. Për efekt të regjistrimit të marrëveshjes nga bashkia, pranë ASHK, përcillet një plan rievimi sipas standardit të miratuar në Vendimin Nr. 782/2020 “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”, të Këshillit të Ministrave.
18. Tokat jobujqësore të kultivuara jepen me qira sipas këtij afati kohor:
 - a) Deri në 35 (tridhjetë e pesë) vjet, kur jane përdorur:
 - i. mbjelljen dhe kultivimin e vreshtave ose kulturave drufrutore;
 - ii. mbjelljen pemëtoresh me specie dru frutorë, mosha biologjike e të cilëve përkon me këtë kohëzgjatje kultivimi dhe me rentabilitet ekonomik;

- iii. për serra me të mbjella kultura objekt të këtij vendimi;
 - iv. për fidanishte.
 - b) Madhësia e sipërfaqes që jepet me qira, nuk mund të jetë më e vogël se 0.5ha.
19. Marrëveshjet me nje afat prej me shume se 9 (nëmtë) vitesh lidhet me akt noterial dhe regjistrohet ne regjistrin publik.
20. Dokumentacioni i dhënies me qira të tokave jobujqësore të kultivuara, ruhet në mënyrë të përhershme pranë bashkisë.

IV. MONITORIMI I MARRËVESHJES

1. Bashkia në rolin e qiradhënësit është përgjegjëse për ndjekjen e përmbushjes së detyrimeve dhe monitorimin e marrëveshjes së qirasë të lidhur në përputhje me këtë vendim.
2. Struktura teknike përgjegjëse pranë bashkisë ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të marrëveshjes së qirasë dhe raporton pranë kryetarit të bashkisë pas çdo monitorimi të kryer.
3. Bashkia dhe Agjencia Rajonale e Ekstensionit Bujqësor monitorojnë procesin e përdorimit dhe shfrytëzimit të tokave jobujqësore të kultivuara mbi bazën e informacioneve të marra e kontrolleve periodike të ushtruara nga strukturat vartëse.

V. DISPOZITAT E FUNDIT

Për zbatimin e këtij vendimi ngarkohen Njësitë e Vetëqeverisjes Vendore dhe Agjencitë Rajonale të Ekstensionit Bujqësor.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletore Zyrtare.

KRYEMINISTËR

EDI RAMA

Aneksi Nr. 1

KËRKESË PËR MARRJEN ME QIRA TË TOKAVE JOBUJQËSORE SHTETËRORE

Seksioni A: INFORMACIONI MBI APLIKANTËT

Emër/Atësi/Mbiemër: _____

Nr. Cel: _____ Adresa: _____

Ose

Përfaqësuesi i autorizuar me prokurën nr. _____, datë _____

Emër/Atësi/Mbiemër: _____

Nr. Cel: _____ Adresa: _____

Seksioni B: INFORMACION MBI TOKËN JOBUJQËSORE QË KËRKOHEM TË MERRET ME QIRA

Seksioni C: DOKUMENTACIONI QË NGARKOHET:

- a) Dokumenti i pronësisë ose përdorimit për tokën bujqësore;
- b) Plan rievimi të sipërfaqes së pretenduar;
- c) Foto të sipërfaqes së tokës jobujqësore të kultivuar;
- ç) Një përshkrim aktiviteti për përdorimin e tokës, përfshirë kulturën bujqësore, sipërfaqen, afatet e kultivimit dhe punimet në infrastrukturën e ujitjes dhe kullimit.

Unë, kërkuesi, konfirmoj vërtetësinë e deklaramit dhe jam i vetëdijshëm se në të kundërt do të mbaj përgjegjësi sipas legjislacionit në fuqi.

Aneksi Nr. 2

MARRËVESHJA TIP PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKËS JOBUIJQËSORE SHTETËRORE TË KULTIVUAR

Kjo marrvveshje lidhet sot, më datë ____ . ____ . ____ ndërmjet:

Bashkisë _____ si autoriteti i qiradhënies përfaqësuar nga kryetari i bashkisë
z./znj. _____,
(në vijim “Qiradhënësi”)

dhe

Z./Znj. _____ (identiteti i plotë i individit, personit fizik ose juridik,
subjekti i marrjes së tokës me qira; në vijim “Qiramarrësi”),

ketu e në vijim “Palët”

Kjo marrëveshje hartohet dhe lidhet në përputhje me ligjin 20/2020, të ligjit nr. 7850, date
29.07.1994, « Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë », nenet 826 deri 840 te tij

dhe në bazë të vendimit Nr _____, datë _____ të Komisionit të Qiradhënies të Tokave
Jobujqësore Shtetërore.

Mbi sa më sipër, palët bien dakord si më poshtë:

Neni 1 Objekti

Objekt i kësaj marrëveshje është dhënia me qira e sipërfaqes së tokës jobujqësore shtetërore e
kultivuar, me sipërfaqe _____ ha, me nr. Pasurie _____, ZK _____ e ndodhur në (fshati/njësia
administrative/bashkia) _____ sipas vendimit të komisionit që i bashkëngjitet
kësaj marrëveshje dhe është pjesë përbërëse e tij.

Neni 2 Afati i marrëveshjes

Kjo marrëveshje lidhet për një afat prej _____ (vjetësh).

Neni 3
Vlera e qirasë

1. Qiramarrësi paguan vlerën e qirasë për çdo vit në llogari bankare të bashkisë _____.
2. Pagesa e parë bëhet me nënshkrimin e marrëveshjes, pagesat e tjera bëhen pas çdo viti.

Neni 4
Detyrimet e Qiradhënësit

1. Qiradhënësi detyrohet :
 - a) ti garantojë qiramarrësit përfshirjen e sipërfaqes së tokës në programet/projektet e zhvillimit rajonal me kushte të barabarta me të gjitha pronat tokë bujqësore që posedohen nga pronarët të tjerë të ligjshëm.
 - b) të ushtrojë monitorime periodike mbi gjendjen e fondit të tokës bujqësore dhe zbatimin e dispozitave të legjislacionit për mbrojtjen e tokës.
 - c) të njoftojë qiramarrësin 7 ditë përpara çdo monitorimi dhe në fund të çdo monitorimi t'i dorëzojë procesverbalin me detyra konkrete dhe të bazuara në ligj.
 - d) në çdo rast, kur konstaton se qiramarrësi e ka dhënë tokën me nënqira, kërkon prishjen e marrëveshjes.

Neni 5
Detyrimet e qiramarrësit

1. Qiramarrësi detyrohet të:
 - a) kryejë vlerën e pagesës së qiramarrjes së tokës ;
 - b) t'i sigurojë qiradhënësit se:
 - i. toka do të përdoret vetëm për veprimtari bujqësore, për kultivimin të kulturave drufrutore sipas aktivitetit të miratuar.
 - ii. do të zbatohet një praktikë e mirë bujqësore të përcaktuara në nenin 16 të ligjit Nr. 9244, datë 17.06.2004 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore" i ndryshuar,
 - iii. do të ruajë nga dëmtimet çdo send të paluajtshëm që ndodhet brenda kufijve të tokës së marrë me qira;
 - iv. në asnjë rast nuk do të kontraktosh dhënie me nënqira të tokës jobujqësore.

Neni 6 Ndryshimet

1. Pretendimet e njërës palë për ndryshim të kushteve të marrëveshjes, i paraqiten palës tjetër 180 ditë para se të kërkohet zbatimi i veprimit të kërkuar.
2. Kalimi i pjesshëm ose i plotë i tokës jobujqësore të kultivuar, të dhënë me qira, në tokë urbane sipas miratimit të strukturave shtetërore që kanë tagrin ligjor të vendimmarrjes për këtë kalim, nuk mund të bëhet më shpejt se afati përfundimtar i korrjes dhe grumbullimit të prodhimeve të bimëve të mbjella në këtë sipërfaqe
3. Në çdo rast të vendimmarrjeve të mësipërme, qiradhënesi detyrohet të kompensojë qiramarrësin me dëmin e shkaktuar nga prishja e marrëveshjes në përputhje me dispozitat përkatëse të Kodit Civil dhe ligjeve të tjera të veçanta.

Neni 7 Penalitete

1. Qiradhënesi, paguan gjobe 1% te cmimit te qiradhenies per cdo dite vonese ne dorezimin e tokes, duke filluar nga data e percaktuar ne proces-verbal per dorezimin e tokes dhe te shenuar ne kete marrëveshje
2. Qiramarrësi, paguan gjobe 1% te detyrimit per cdo dite vonese ne pagesen e qirase te percaktuar ne kushtet e kesaj marrëveshje

Neni 8 Zgjidhja e mosmarreveshjeve

1. Cdo mosmarreveshje lidhur me zbatimin e detyrimeve ose interpretimin e kushteve te kesaj marrëveshjeje, zgjidhet me mirekuptim.
2. Në rast të kundërt palët do ti drejtohen gjykates se rrethit ne juridiksion te te cilit ndodhet toka jobujqesore.

Kjo marrëveshje hartohet ne 4 kopje me vlere te barabarte.

PALET E MARRËVESHJES

Qiradhënesi

Qiramarrësi