



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

PROJEKTVENDIM

Nr. _____, datë _____ 2026

PËR

**DISA SHTESA DHË NDRYSHIME NË VENDIMIN NR. 54, DATË 5.2.2014, TË
KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË
PROCEDURËS E TË MËNYRËS SË DHËNIES ME QIRA, ENFITEOZË APO
KONTRATA TË TJERA TË PASURISË SHTETËRORE", TË NDRYSHUAR**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, dhe 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, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. Në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", të ndryshuar, bëhen shtesat dhe ndryshimet e mëposhtme:

1. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi "*prona publike*" zëvendësohet me togfjalëshin "*pasuria shtetërore*", ndërsa togfjalëshi "*pronës publike*" zëvendësohet me togfjalëshin "*pasurisë shtetërore*".

2. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi "*dega/degët/degën e shoqërive publike, pranë prefekturës/prefekturave/prefekturës përkatëse*" zëvendësohet me togfjalëshin "*struktura/strukturën përgjegjëse në ministrinë përgjegjëse për ekonominë*".

3. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi "*genplanin/genplanit/genplanet*" plotësohet, përkatësisht, me togfjalëshin "*ose planin e rilevimit/ose planit të rilevimit/ose planet e rilevimit*".

4. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi "*tokat e pafrytshme*" zëvendësohet me togfjalëshin "*tokat inproduktive*", ndërsa togfjalëshi "*tokës së pafrytshme*" zëvendësohet me togfjalëshin "*tokës inproduktive*".

5. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi *"pushteti vendor"* zëvendësohet me togfjalëshin *"njësia e vetëqeverisjes vendore"*, ndërsa togfjalëshi *"organi i pushtetit vendor"* zëvendësohet me togfjalëshin *"organi i njësisë së vetëqeverisjes vendore"*.

6. Kudo në këtë vendim, togfjalëshi *"tarifa dysheme e qirasë mujore"* zëvendësohet me togfjalëshin *"tarifa dysheme"*, ndërsa togfjalëshi *"tarifat dysheme të qirasë mujore"* zëvendësohet me togfjalëshin *"tarifat dysheme"*.

7. Kudo në kontratën tip, bashkëlidhur këtij vendimi pas fjalës *"qira"* shtohet fjala *"enfiteozë"*.

8. Kudo në kontratën tip, bashkëlidhur këtij vendimi pas fjalës *"qiradhënës"* shtohet fjala *"enfiteozdhënës"*.

9. Kudo në kontratën tip, bashkëlidhur këtij vendimi pas fjalës *"qiramarrës"* shtohet fjala *"enfiteozmarrës"*.

10. Në pikën 1, të Kreut I, togfjalëshi *"nëpërmjet procedurës së konkurrimit"* zëvendësohet me togfjalëshin *"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"*.

11. Pas pikës 2, të Kreut I, shtohet pika 2.1 me përmbajtjen si vijon:

"Përfundimisht, për llojet e pasurive të paluajtshme shtetërore, për të cilat nuk parashikohen në pikën 2 të këtij kreu, por 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, kreu V i këtij vendimi, do të zbatohen dispozitat e këtij vendimi."

12. Në fund të pikës 10, të Kreut I, shtohet fjala *"i ndryshuar"*.

13. Në pikën 1, të Kreut II bëhen këto ndryshime:

a) Në shkronjën "a", pas fjalëve *"afati i dhënies me qira"* shtohet fjala *"enfiteozë"*.

b) Shkronja "ç" riformulohet me përmbajtjen si vijon:

"geoplani ose plan rilevimit të objektit në (6) kopje origjinale, i cili të jetë i 3 muajve të fundit, i hartuar nga një ekspert i licencuar dhe i konfirmuar nga titullari i institucionit, që ka në administrim pronën shtetërore."

c) Shkronja "dh" riformulohet me përmbajtjen si vijon:

"konfirmimin nga institucioni përgjegjës për trajtimin e pronës, në rast se objekti shtetëror është trajtuar me vendim njohje/kompensim/ 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 kartete pasurie dhe fragment harte kadastrale, të përditësuar të 3 muajve të fundit.”

14. Pika 6 e Kreut II, riformulohet me përmbajtje:

“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 konkurrimit, 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.”

15. Në pikën 7, të Kreut II, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

a) Togfjalëshi *“i dorëzohet komisionit”* zëvendësohet me togfjalëshin *“dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit.”*

b) Në fund të pikës 7 shtohet fjalia me përmbajtje:

“Dokumentacioni i dërguar në adresën zyrtare elektronike të institucionit, të jetë original ose i njehsuar me origjinalin, i nënshkruar dhe i vulosur në çdo faqe nga përfaqësuesi ligjor ose personi i autorizuar i subjektit pjesëmarrës në procedurë.”

16. Në pikën 8, të Kreut II, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

a) Togfjalëshi *“i dorëzohet komisionit”* zëvendësohet me togfjalëshin *“dërgohet në adresën zyrtare elektronike të institucionit.”*

b) Në fund të pikës 8 shtohet fjalia me përmbajtje:

“Dokumentacioni i dërguar në adresën zyrtare elektronike të institucionit, të jetë original ose i njehsuar 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.”

17. Në pikën 9, të Kreut II bëhen këto ndryshime:

a) Shkronja *“a”* riformulohet me përmbajtje:

“Komisioni administrohë dokumentacionin e dërguar elektronikisht nga ofertuesit, pas përfundimit të afatit të përcaktuar në pikën 6 të këtij kreu.”

b) Shkronja *“b”* riformulohet me përmbajtje:

“harton procesverbalin e hapjes së procedurës, ku përshkruan ofertat dhe listën e dokumenteve të dërguara.”

c) Shkronja "c" riformulohet me përmbajtje:

"Brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve bën shqyrtimin e ofertave të dërguara elektronikisht. Në shqyrtimin e tyre, komisioni ndërvepron nëpërmjet platformës elektronike e-Albania ose nëpërmjet ndërveprimit ndërinstitucional dhe vlerëson me pikë çdo element konkurrimi sipas metodologjisë të vlerësimit të kriterëve të konkurrimit, të përashikuar në udhëzimin e ministrit përgjegjës për ekonominë, në zbatim të këtij vendimi. 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 tek titullari i institucionit brenda 7 ditëve nga shpallja e njoftimit, i cili brenda 7 ditëve nga administrimi i ankimit, ngre komisionin për shqyrtimin e ankimit. Komisioni, brenda 7 ditëve nga data e ngritjes së urdhrit të titullarit të institucionit, i propozon këtij të fundit lënien në fuqi ose revokimin e vendimit të ankimuar."

ç) Shkronja "ç" riformulohet me përmbajtje:

"Pas përfundimit të vlerësimit së parashikuar në shkronjën (c), komisioni paraqet tek titullari i institucionit, raportin përfundimtar dhe propozimin për shpalljen e fituesit."

18. Pika 10 e Kreut II riformulohet me përmbajtje:

"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."

19. Pika 11 e Kreut II shfuqizohet.

20. Në fjalinë e dytë të pikës 12, të Kreut II, pas togfjalëshit "kontratat e qirasë" shtohet fjala "enfiteozës".

21. Në pikën 14, të Kreut II, në fund të fjalisë shtohet togfjalëshi "garanci bankare".

22. Në pikën 1/a, të Kreut III, togfjalëshi "ministrit të Financave dhe Ekonomisë" zëvendësohet me togfjalëshin "ministrit përgjegjës për ekonominë".

23. Pika 3 e Kreut III shfuqizohet.

24. Pika 3 e Kreut IV riformulohet me përmbajtje:

"Me kërkesë të qiramarrësit/enifteozëmarrësit, për raste të justifikueshme, qiradhënësi/enfteozëdhënësi mund të rishikojë treguesit dhe afatet e planit të biznesit gjatë

zbatimit të kontratës dhe të bëjë ndryshimin e tyre me marrëveshje mes palëve, duke mos ndryshuar kushtet thelbësore/të veçanta, sipas pikave 3 ose 4, kreu I i 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”

25. Në pikën 2.2, të Kreut V, paragrafi i dytë, shfuqizohet

26. Pas pikës 2.2, të Kreut V, shtohet pika 2.3 me përmbajtje:

“Në rastet kur propozimi për kontratat e qirasë ose të enfiteozës vjen nga organet e njësive të 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 dhe përmban të gjithë dokumentacionin e kërkuar, të përcaktuar në këtë vendim. Në rast se, propozimi dhe dokumentacioni shoqërues nuk është i plotë ose ka mangësi kthehet për plotësim në institucionin propozues.”

27. Shkronja “b”, e pikës 3, të Krut VI, riformulohet si vijon: “Mbi bazën e të dhënave të regjistrit, bëhet përmbledhësja, brenda muajit korrik, për të dhënat e 6-mujorit të parë, dhe, brenda muajit janar të vitit pasardhës. Ministria përgjegjëse për ekonominë bën përmbledhësen vjetore në rang vendi dhe një kopje të saj ia dërgon ministrisë përgjegjëse për financat.”

28. Në Kreun V, pas pikës 3.1, shtohet pika 3.2 me përmbajtje:

“3.2 Kur pasuritë shtetërore, përfshihen në zona me përparësi zhvillim turizmi apo zona të mbrojtura mjedisore, propozimi i kontratës me tarifë simbolike 1 euro/kontrata, pranë Këshillit të Ministrave, bëhet me bashkëpropozim midis institucionit që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit të pronës shtetërore dhe institucionit që ushtron veprimtarinë shtetërore përgjegjëse për këto zona.

29. Pika 4 e Kreut V riformulohet me përmbajtje:

“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”.

30. Pika 5 e Kreut V, riformulohet me përmbajtje:

“Në kontratën me tarifë 1 euro/kontrata vendosen sanksione për rastet kur qiramarrësi/enfiteozmarrësi nuk realizon kushtet e saj. Bazuar në parashikimet e kontratës për çdo vend pune të pahapur, si mesatare vjetore, subjekti qiramarrës/enfiteozmarrës penalizohet me 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë. Për efekt të zbatimit të këtij parashikimi do të konsiderohen vende pune, ato të realizuara drejtëpërdrejtë nga qiramarrësi/enfiteozmarrësi dhe/ose ato të realizuara

përmes nënkontraktorëve të tij, në objektin e kontratës. Për mosrealizimin e vlerës së investimit të parashikuar në kontratë, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrësi penalizohet me 10 (dhjetë) për qind të vlerës së investimit të përealizuar. 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.”

31. Pika 6 e Kreut V, riformulohet me përmbajtje:

“Në rastet kur qiramarrësi/enfiteozëmarrësi, gjatë zhvillimit të aktivitetit kryen investime që plotësojnë kushtet e përcaktuara në pikat 2 dhe 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. Përa 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.”

32. Pas pikës 6, të Kreut V, shtohet pika 6.1 me këtë përmbajtje:

“Kur kontratat e qirasë/enfiteozës janë lidhur nga organet e njësisë të vetëqeverisjes vendore, ministria përgjegjëse për ekonominë i propozon Këshillit të Ministrave kalimin e kontratës në kontratë me tarifë simbolike 1 euro/kontrata, vetëm pas kërkesës së organeve të vetëqeverisjes vendore dhe pas verifikimit të përmbushjes së kushteve të përcaktuara në pikën 6 të këtij kreu.

33. Pas pikës 2, shkronja “e”, e Kreut VI, shtohet shkronja “ë” me përmbajtjen si vijon:

“Në rastet kur, pavarësisht kërkesave të përsëritura të njësisë monitoruese të kontratës, për paraqitjen e informacionit dhe dokumentacionit të nevojshëm, subjekti qiramarrës/enfiteozëmarrës nuk bashkëpunon apo nuk jep asnjë informacion, njësia monitoruese i propozon qiradhënësit/enfiteozdhënësit, fillimin e procedurave për zgjidhjen e kontratës, në zbatim të legjislacionit në fuqi.

34. Në pikën 7, të Kreut VI, pas togfjalëshit “ligjit nr.7850, datë 29.07.1994 Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë” shtohet fjala “të ndryshuar.”

35. Në pikën 8, të Kreut VI, togfjalëshi “ligjit nr.7638, datë 19.11.1992, Për shoqëritë tregtare” zëvendësohet me togfjalëshin “sipas legjislacionit në fuqi për shoqëritë tregtare.”

36. Në pikën 5, të Kreut VII, togfjalëshi “në mbështetje të ligjit nr.9741, datë 21.5.2007 “Për arsimin e lartë në Republikën e Shqipërisë të ndryshuar” zëvendësohet me togfjalëshin “sipas legjislacionit për arsimin e lartë në fuqi”.

37. Në pikën 3, të Kreut VII, togfjalëshi “ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar” zëvendësohet me togfjalëshin “legjislacionit për trajtimin e pronës në fuqi.”.

38. Pika 7 e kreut VII riformulohet me përmbajtje:

“Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në institucionet shtetërore, ndahen si më poshtë vijon:

20%-ministria përgjegjëse për ekonominë

80%- në buxhetin e shtetit”

39. Në Kreun VIII bëhen ndryshimet si më poshtë:

a) Pika 4 riformulohet si më poshtë:

“4. Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës, të lidhura për pasuri me sipërfaqe truall mbi 500 m², kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka realizuar investime në përpunje me planin e biznesit dhe në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit, ka respektuar të gjitha kushtet kontratës dhe kanë kaluar të paktën 3 vite nga nënshkrimi i kontratës, subjekti 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 truall mbi 500 m², në rastet kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka kryer investime në përpunje me planbiznesin, 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) vitesh i kontratës.”

b) Pas pikës 4, shtohet pika 4.1, pika 4.2 dhe 4.3 me përmbajtjen si vijon:

“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 (pesëmbëdhjetë) 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, 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 mospërbushjen e këtij detyrimi*

“Në rast se, sipas shkronjës “a”, 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 parablerje 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 njësive 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”

40. Në kontratën tip, bashkëlidhur këtij vendimi, neni 2 “Qëllimi i përdorimit” riformulohet me përmbajtje “Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, me të drejtë zhvillimi sipas planbiznesit bashkëlidhur kësaj kontrate.”

41. Për të gjitha kërkesat e nisura dhe të papërfunduara, do të zbatohen dispozitat e këtij vendimi.

II. Ngarkohet Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

K R Y E M I N I S T R I

EDI RAMA