

VENDIM
Nr. 394, datë 9.6.2022

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET BASHKISË MALIQ, SI
QIRADHËNËS, DHE SHOQËRISË “ROZAFI” SHPK, SI QIRAMARRËS, PËR
PASURITË E “KOMBINATIT TË SHEQERIT” SHA, MALIQ**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të aktit normativ nr. 4, datë 9.7.2008, të Këshillit të Ministrave, “Për privatizimin dhe dhënie në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008, të ndryshuar, dhe në vijim të vendimit 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 kontratave të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënie e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Bashkisë Maliq, si qiradhënëse, dhe shoqërisë “Rozafa” sh.p.k., si qiramarrës, për pasuritë e “Kombinatit të Sheqerit” sh.a., Maliq, të llojit ndërtesë, me nr. 1/250, me sipërfaqe 1 165.5 m², me nr. 1/231, me sipërfaqe 1 410 m², me nr. 1/248, me sipërfaqe 290.6 m², me nr. 1/237, me sipërfaqe 2 025 m², në zonën kadastrale 2573, për një periudhë 20-vjeçare (njëzetvjeçare), sipas planvendosjeve dhe tekstit të projektkontratës, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse të tij.

2. Ngarkohet Bashkia Maliq për zbatimin e këtij vendimi.
Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË
Nr. _____ Rep.
Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata

Në Korçë, sot, më datën _____, të muajit _____, të vitit 2022 (dy mijë e njëzet e dy), u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Bashkia Maliq, regjistruar si person juridik në QKB me numër unik identifikimi të subjektit NUIS _____ me seli në adresën Maliq, përfaqësuar nga kryetari i Bashkisë, z. _____, atësia _____, amësia _____, shtetas _____, lindur në _____, dhe banues në _____, me adresë _____, i datëlindjes _____, i pajisur me kartën e identitetit me nr. personal _____, që më poshtë do të quhet “Qiradhënësi”;

dhe

Subjekti “Rozafa” sh.p.k. regjistruar si person juridik në QKB (Qendra Kombëtare e Regjistrimit të Bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NUIS _____, me seli në _____, me adresë _____, përfaqësuar nga _____, atësia _____, amësia _____, shtetas shqiptar, lindur në Elbasan dhe banues në _____, me adresë _____”, madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova nga pasaporta biometrike nr. _____ dhe nr. personal _____

Bashkia Maliq 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, sipas kërkesës së subjektit “Rozafa” sh.p.k., me objekt: “Për marrjen me qira me tarifën simbolike 1 euro/kontrata të pronës shtetërore, për pasuritë shtetërore të llojit ndërtesë, me nr. 1/250, vol. 6, faqe 107, me sipërfaqe 1.165, 50 m², nr. 1/231, vol. 6, faqe 88, me sipërfaqe 1.410 m², nr. 1/248, vol. 6, faqe 105, me sipërfaqe 290,60 m², 1/237, vol. 6, faqe 94, me sipërfaqe 2.025 m², në zonën kadastrale 2573, në “Kombinatit e sheqerit” sh.a. Maliq, përfaqësuesi i pronarit shtet Bashkia Maliq dhe pronë e “Kombinatit të Sheqerit” sh.a, me sipërfaqe totale **4.891.1** (katërmijë e tetëqind e nëntëdhjetë e një pikë një) m²”, bazuar në nenet 801,825, të Kodit Civil, së bashku me Qiramarrësin, palët bien dakord të hartojnë këtë kontratë, me kushtet si më poshtë:

Neni 1

Objekti i kontratës

1.1 Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira e pasurive shtetërore të llojit ndërtesë, pasuri me nr. 1/250 me sipërfaqe 1.165, 50 m², nr. 1/231 me sipërfaqe 1.410 m², nr. 1/248 me sipërfaqe 290,60 m², nr. 1/237 me sipërfaqe 2.025 m², në zonën kadastrale 2573, të “Kombinatit të Sheqerit” sh.a. Maliq.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

2.1. Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia me qira e objektit të përcaktuar në nenin 1, me qëllim ushtrimin e veprimtarisë ekonomike sipas kontratës ekzistuese. Investimi do të konsistojë në ndërtimin dhe përpunimin aktiv të produkteve dhe mallrave sipas planbiznesit, duke investuar rreth **136.628.253** (njëqind e tridhjetë e gjashtë milion e gjashtëqind e njëzetë e tetë mijë e dyqind e pesëdhjetë e tre) lekë , pa TVSH dhe duke hapur vende pune **për 150 punonjës**.

Neni 3

Kohëzgjatja

3.1 Kjo kontratë është e vlefshme për një periudhë 20 (njëzet) vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 Qiradhënësi, nëpërmjet shoqërisë “Kombinati i Sheqerit” sh.a. Maliq, 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, i shoqëruar me foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.

4.2 Qiradhënësi ka të drejtë të kontrollojë në çdo kohë për respektimin e kushteve të kësaj kontrate nga ana e Qiramarrësit.

4.3 Qiradhënësi ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njërive monitoruese të kontratës së qirasë, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të kushteve të përcaktuara në të.

4.4 Qiradhënësi është i detyruar të garantojë Qiramarrësin për gëzimin e qetë të sendit, objekt të kësaj kontrate ndaj të tretëve, të cilët mund të ngrenë pretendime për të drejtën e pronësisë së pronës së tyre mbi këtë pronë. Bashkia Maliq, në cilësinë e Qiradhënësit, nuk mban asnjë përgjegjësi ligjore për problematikat që mund t'i lindin qiramarrësit gjatë ezaurimit të kontratës me pronat private kufitare me pasuritë objekt kontrate. Çdo lloj pretendimi nga të tretët, do të zgjidhet nga vetë qiramarrësi, duke përjashtuar Bashkinë Maliq si Qiradhënësi, nga çdo lloj detyrimi apo pasoje të mundshme.

4.5 Qiradhënësi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës, kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 30 ditë përpara me shkrim.

4.6 Qiradhënësi nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet e të tretëve, që pretendojnë të kenë të drejta mbi pronën.

Neni 5

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit

5.1 Qiramarrësi ka të drejtë që, sipas legjislacionit në fuqi, të përdorë e të gëzojë pronën e marrë me qira dhe përmirësimet e bëra në të, për gjithë kohën që është në fuqi kjo kontratë.

5.2 Qiramarrësi 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 detyrohet që në pasurinë e marrë me qira, të realizojë aktivitetin sipas nenit 2, të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në planin biznesin e paraqitur në komisionin e vlerësimit të dokumenteve.

5.4 Qiramarrësi detyrohet të shfrytëzojë dhe të mirëmbajë objektin e kontratës së qirasë.

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

5.6 Qiramarrësi detyrohet të sigurojë objektin e kontratës së qirasë, nëpërmjet policës së sigurimit.

5.7 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë për të ngritur, restauruar godinat të cilat do të vihen në funksion, me qëllim dhe në funksion të ushtrimit të veprimtarisë në fushën e përpunimit aktiv të mallrave .

5.8 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit dhe sipas kushteve të propozuara nga Bashkia Maliq dhe të marra përsipër nga Qiramarrësi, duhet të ruhen godinat ekzistuese të cilat jepen me qira.

5.9 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit dhe sipas kushteve të përcaktuara në kontratë, duhet të garantojë ndërtimin e restaurimin e godinave ekzistuese, pa ndryshuar strukturën thelbësore të saj. Totali i vlerës së investimeve në pasurinë shtetërore, sipas planbiznesit, shkon rreth **136.628.253** (njëqind e tridhjetë e gjashtë milion e gjashtëqind e njëzet e tetë mijë e dyqind e pesëdhjetë e tre) lekë (pa TVSH) dhe do të përfundojë brenda 5 vjetëve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet.

- **Në fazën e parë investimi** do të jetë në vlerën 94,741,045 lekë (pa TVSH) dhe do të përfundojë brenda 2 vjetëve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet.

- **Në fazën e dytë investimi** do të jetë në vlerën 41,887,208 lekë (pa TVSH) dhe do të përfundojë brenda 3 vjetëve, mbas fazës së parë.

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

5.10 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në planbiznesin e paraqitur, do të hapë 150 vende pune për punonjës të rinj, pas përfundimit të vitit të pestë të investimit. Në momentin e përfundimit të investimit për fazën e parë, është parashikuar punësimi i 75 punonjësve. Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet e afateve të realizimeve të punësimin 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 detyrohet të zbatojë legjislacionin në fuqi “Për përcaktimin e pagës minimale në shkallë vendi”.

5.11 Qiramarrësi, 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, 5.8, 5.9, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe autorizime të posaçme nga organet kompetente.

5.12 Qiramarrësi detyrohet të paraqesë të Qiradhënësi 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, vërtetuar me çdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira.

5.13 Qiramarrësi detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pronën të padëmtuar.

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

5.15 Në ngarkim të Qiramarrësit janë të gjitha tatimet dhe detyrimet që rëndojnë mbi pronën e dhënë me qira.

5.16 Qiramarrësit nuk i lejohet që pronën e dhënë me qira ta japë me nën qira, ose t’ia kalojë kontratën një tjetri.

5.17 Qiramarrësi, 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, në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt të kësaj kontrate.

Neni 6

Pagesa e qirasë

6.1 Qiramarrësi detyrohet t’i paguajë Qiradhënësit detyrimin e kontratës, në vlerën 1 (një) euro. Pagesa simbolike bëhet para se të firmoset kontrata, sipas faturës të lëshuar nga Qiradhënësi.

6.2 Para nënshkrimit të kontratës, Qiramarrësi detyrohet të paguajë garancinë e kontratës, në vlerën 2% të vlerës së investimit të marrë përsipër, sipas planbiznesit, e vërtetuar kjo sipas faturës së lëshuar nga Qiradhënësi, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të investimit.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete ose gjoba, Qiramarrësi do të likuadojë vlerat e krijuara në llogarinë e Qiradhënësit, sipas faturës së lëshuar nga ky i fundit.

Neni 7

Penalitetet

7.1 Në rastin kur Qiramarrësi, sipas përcaktimeve në pikën 5.9, të kësaj kontrate, nuk realizon vlerën e investimit, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të porealizuar. Nëse, pas 6 muajve, investimi vazhdon të mos realizohet, Qiradhënësi zgjidh kontratën dhe sanksionon Qiramarrësin me vlerën e garancisë së ngurtësuar në momentin e lidhjes së kësaj marrëveshje kontraktore.

7.2 Në rastin kur Qiramarrësi nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 5.10, 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 shkel detyrimet e marra përsipër në nenet 5 dhe 6 të kësaj kontrate;
- d) kur Qiramarrësi ndryshon destinacionin për të cilin është lidhur kontrata;
- e) kur prona nevojitet për interes publik;
- f) kur prona kalon në procedurë privatizimi.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari, 30 ditë pas njoftimit me shkrim të Qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 8.2 të saj dhe nëse Qiramarrësi 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, sipas pikave 5.10, 5.11, dhe 5.12 të kësaj kontrate, palët janë të detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 Palët janë të detyruara 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 të 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 përjashtohet nga detyrimet për kohën e vazhimit të forcës madhore dhe moskryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 10

Dispozitat e 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 miratuar, procesverbali i marrjes në dorëzim të objektit, sipas kontratës së qirasë dhe genplani i pronës.

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 që ka juridiksionin territorial dhe lëndor.

10.4 Në rast të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, autorizohet njësia administrative dhe monitoruese e kontratës për ndjekjen e procedurës gjyqësore.

10.5 Kjo kontratë qiraje është e vlefshme deri në çastin, që prona publike e dhënë me qira privatizohet sipas akteve ligjore në fuqi.

Neni 11

11.1 Brenda 1 (një) muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

11.2 Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen Qiramarrësit.

11.3 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.

QIRADHËNËS
Bashkia Maliq

QIRAMARRËS
“Rozafa” sh.p.k.