

VENDIM
Nr. 266, datë 29.3.2017

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË ZHVILLIMIT
EKONOMIK, TURIZMIT, TREGTISË DHE SIPËRMARRJES, SI QIRADHËNËS, DHE
SHOQËRISË “ROZAFI” SHPK, SI QIRAMARRËS, PËR PASURINË “OBJEKTE DHE
TRUALL, TË AGJENCISË SË REZERVAVE MATERIALE TË SHTETIT LABINOT,
ELBASAN (PJESA E MBETUR)”,
TË MINISTRISË SË PUNËVE
TË BRENDSHME**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe në vijim të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënie e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, si qiradhënëse, dhe shoqërisë “Rozafa” sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë “Objekte dhe truall, të Agjencisë së Rezervave Materiale të Shtetit Labinot, Elbasan (pjesa e mbetur)”, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Punëve të Brendshme, të Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave të Shtetit, Drejtorisë Rajonale të Rezervave të Shtetit Elbasan, me sipërfaqe të përgjithshme 52 514 (pesëdhjetë e dy mijë e pesëqind e katërbëdhjetë) m², nga e cila 11 659.63 (njëmbëdhjetë mijë e gjashtëqind e pesëdhjetë e nëntë pikë gjashtëdhjetë e tre) m² sipërfaqe e objekteve dhe 40 854.37 (dyzet mijë e tetëqind e pesëdhjetë e katër pikë tridhjetë e shtatë) m², sipërfaqe funksionale, sipas genplanit dhe tekstit të kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohet Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Ministria e Punëve të Brendshme dhe Drejtoria e Përgjithshme e Rezervave të Shtetit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTRI
Niko Peleshi

GENPLANI I PASURIVE TE REZERVAVE MATERIALE TE SHTETIT NE FSHATIN - LABINOT-FUSHE, KOMUNA LABINOT
RRETHI ELBASAN, QARKU ELBASAN, ZONA KADASTRALE NR-2355, NR. PASURISE 483

PLAN RILEVIMI SH-1:2500

PERGATITI

Lic: T2.0362/1

Insh. Gjeodet. SHPETIM PASHOLLARI

SIPERFAQJA E PERGJITHSHE TRUALLIT 52514 m²

SIPERFAQJA NEN OBJEKTE 11659.63 m²

SIPERFAQJA FUNKSIONALE 40854.37 m²



IDENTIFIKIMI I PASURISE

ZONA KADASTRALE: 2355

NR I PASURISE: 483 VL __ FQ __

INDEKSI I HARTES: K-34-101-(149-B)

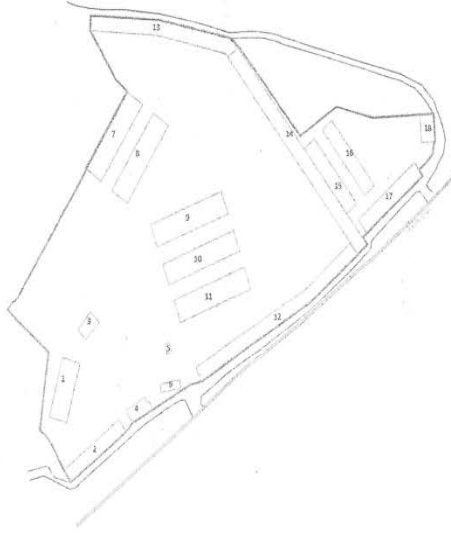
SHKALLA: 1:2500

ADRESA E PASURISE: Labinot Fushe - Elbasan

PRONARI: Toke Shtet

DREJTORI I PERGJITHSHEM I
REZERVAVE MATERIALE

Z. IRFAN DASHI



Legjenda:

- Rruge
- Objekte
- Kufiri
- Rruge lokale

Nr. Objekti	Siperfaqja m ²
1	591.296
2	538.438
3	146.669
4	179.878
5	25.547
6	90.83
7	855.015
8	896.572
9	958.263
10	880.173
11	848.762
12	1209.913
13	1073.064
14	1400.062
15	567.243
16	542.413
17	660.123
18	195.371
Sb/Total	11659.63

KUPITARET E PRONES

VEND: 483/1.542

IND: 542.483/3

LINDJE: 542

PERENDIM: 689/3.483/1



REPUBLIKA E SHQIPERISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata
Lidhur

Në Tiranë, sot më datë _____.____.2017, u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, përfaqësuar nga Z. _____, i datëlindjes _____.____.19____, banues në _____, me shtetësi shqiptare i pajisur me letër njoftimin Nr. _____, që më poshtë do të quhet "QIRADHËNËSI"

DHE

Shoqëria "ROZAFÄ" SHPK, me seli qendrore në Shëngjin, Lezhë, dhe me adresë: Rruga: Luigj Gurakuqi, Tiranë, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga Q.K.B me NIPT: K48130547V, përfaqësuar nga Administratori i shoqërisë Z. Gjergj Luca, i biri i Ndrekes, i datëlindjes 30.08.1964, lindur në Tiranë dhe banues në Tiranë, me shtetësi shqiptare, identifikuar me letër njoftimin personal me Nr. SA0253244, që më poshtë do të quhet "QIRAMARRËSI".

Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, me propozimin të Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave të Shtetit, mbështetur në vendimin Nr.54, datë 05.02.2014 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", i ndryshuar dhe Udhëzimit Nr.6756, datë 03.09.2015 i Ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, pas konkurrimit të zhvilluar në datën 7.03.2017, në zbatim të Urdhrit Nr. 1285, datë 16.02.2017 të Ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, shpalli fitues shoqërinë "ROZAFÄ" sh.p.k..

Në zbatim të vendimit Nr. _____, datë _____.____.2017 të Këshillit të Ministrave "Për dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 Euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, si Qiradhënës dhe shoqërisë "ROZAFÄ" SHPK si Qiramarrës, për pasurinë "Objekte dhe truall, të Agjencisë së Rezervave Materiale të Shtetit Labinot, Elbasan (pjesa e mbetur)", të Ministrisë së Punëve të Brendshme" dhe 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

Objekti i kësaj kontrate, është dhënia me qira e pasurisë shtetërore: "Objekte dhe truall, të Agjencisë së Rezervave Materiale të Shtetit Labinot, Elbasan (pjesa e mbetur)" në përgjegjësi administrimi të të Ministrisë së Punëve të Brendshme, të Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave

të Shtetit, Drejtorisë Rajonale të Rezervave të Shtetit Elbasan (Vërtetimit nga dokumenti hipotekor i Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive Elbasan të lëshuar më datë 14.12.2016), me sipërfaqe të përgjithshme sipas genplanit 52 514 (pesëdhjetë e dy mijë e pesëqind e katërbëdhjetë) m², nga ku sipërfaqe e objekteve është 11 659.63 (njëmbëdhjetë mijë e gjashtëqind e pesëdhjetë e nëntë pikë gjashtëdhjetë e tre) m² dhe sipërfaqe funksionale është 40 854.37 (dyzetmijë e tetëqind e pesëdhjetë e katër pikë tridhjetë e shtatë) m².

NENI 2 QËLLIMI I PËRDORIMIT

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, për prodhimin e produkteve të detit të përpunuara, nëpërmjet përpunimit aktiv të mallrave, sipas autorizimit të lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave.

NENI 3 KOHËZGJATJA

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

NENI 4 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E QIRADHËNËSIT

4.1 “Qiradhënësi”, nëpërmjet Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave të Shtetit, 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 proces-verbali 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” 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 tyre mbi këtë pronë.

4.4 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 60 ditë përpara me shkrim.

4.5 “Qiradhënësi” nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet e të tretëve që nuk 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 për Mjedisin dhe Konventat Ndërkombëtare për mjedisin në të cilat aderon Republika e Shqipërisë.

5.3 “Qiramarrësi” ka për detyrë që të përdorë sendin, objekt të kësaj kontrate, për qëllimin e parashikuar në nenin 2.

5.4 “Qiramarrësi” detyrohet që për zhvillimin e aktivitetit, të jetë i pajisur me Autorizimin për përpunim aktiv të mallrave, lëshuar prej institucioneve shtetërore, aktualisht Drejtoria e Përgjithshme e Doganave. Një kopje e autorizimit, si dhe gjithmonë kur ai përsëritet, duhet të paraqitet edhe tek Qiradhënësi.

5.5 “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 plan biznesin e paraqitur në konkurrim.

5.6 “Qiramarrësi”, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë, si punime ndërtimore për rikonstruksion dhe ndërtim të godinave e ambienteve të tjera, blerje dhe vendosje linja e makineri, në vlerën totale prej 127 554 194 (me TVSH) (njëqind e njëzet e shtatë milionë e pesëqind e pesëdhjetë e katërmijë e njëqind e nëntëdhjetë e katër) lekë, sipas parashikimit për investimet dhe fazat e zhvillimit të tij, të shprehura në plan-biznesin e paraqitur në konkurrim, që janë si vijon:

Faza e parë: Me një investim prej 30 089 089 lekë, brenda vitit 2018 do të realizohet. Ky investim parashikon ndërtimin e fabrikës për përpunimin e fshikëzës notuese të merlucit të Atlantikut. Investimi do të konsistojë në ndërtimin e njësisë prodhuese dhe të mjediseve në funksion të saj si shërbime higjienike, gardëroba, mensa e punëtoreve etj.

Faza e dytë: Me një investim prej 97 465 105.496 lekë, brenda vitit 2019 do të realizohet ndërtimi i fabrikës për prodhimin e filetove të peshkut dhe peshkut panato, si dhe fabrikës për prodhimin e miellit të peshkut. Investimi do të konsistojë në ndërtimin e njësisë prodhuese dhe të mjediseve në funksion të saj si shërbime higjienike, garderoba, mensa e punëtoreve etj. Investimi do të konsistojë në përgatitjen e kapononit për vendosjen e makinerive dhe makineritë për bluarjen, trajtimin me avull, tharjen e peshkut.

Investimet përfshijnë edhe rikonstruksionin e kapononeve për frigoriferë/konxhelator, krijimin e faciliteteve ruajtëse dhe magazinuese të lëndës së parë, investime në infrastrukturën ndihmëse, sistemim i territorit dhe rrugët lidhëse midis kapononeve, sistemimi i kanalizimeve dhe furnizimi me ujë.

5.7 “Qiramarrësi”, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në plan-biznesin e paraqitur në konkurrim, detyrohet që, në objektin e marrë me qira, në fund të fund të vitit 2018 do të ketë të punësuar 45 (dyzet e pesë) punonjës dhe në fazën e dytë, në fund të vitit 2019 do të ketë të punësuar edhe 85 (tetëdhjetë e pesë) punonjës të rinj. Pra, në përfundim të investimit në fund të vitit 2019, “Qiramarrësi” do të ketë të punësuar 130 (njëqind e tridhjetë) punonjës.

5.8 “Qiramarrësi” detyrohet që, para përfundimit të vitit të pestë të përdorimit të objektit me qira sipas kësaj kontrate, të paraqesë para Qiradhënësit shtesën e plan biznesit për treguesit e periudhës në vijim, brenda objektit të kontratës dhe pa ulur treguesit e shprehur në pikat 5.6 dhe 5.7 të kësaj kontrate.

5.9 "Qiramarrësi" detyrohet të paraqesë tek "Qiradhënësi" në fillim të çdo viti, relacion me shkrim lidhur me vlerat e investimeve, të paraqitura në pasqyrat financiare vjetore të shoqërisë shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël, vërtetuar me çdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira.

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

5.11 "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".

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

5.13 "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 5.6 dhe 5.7, detyrohet që, të pajiset me Lejet ose Autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

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.

6.2 Para nënshkrimit të kontratës "Qiramarrësi" ka paguar garancinë e kontratës, në vlerën 2 551 084 (dy milionë e pesëqind e pesëdhjetë e një mijë e tetëdhjetë e katër) Lekë, sipas faturës së lëshuar nga "Qiradhënësi", e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të investimit të shprehur në nenin 5.6 të kësaj kontrate.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete (gjoba dhe kamatvonesa), "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", në përfundim të çdo faze, nuk ka realizuar investimet e përcaktuara në pikën 5.6, të kësaj kontrate, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të përcaktuar. Nëse, pas 6 muajve, investimi vazhdon të mos realizohet, "Qiradhënësi" zgjidh kontratën dhe gjobit "Qiramarrësin" me vlerën e garancisë së ngurtësuar në atë moment.

7.2 Në rastin kur, "Qiramarrësi", në përfundim të çdo faze, nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 5.7, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetëmijë) lekë për çdo vend pune 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 nenin 5 dhe 6 të kësaj kontrate.
- d. kur “Qiramarrësi” nuk pajiset me autorizim për përpunimin aktiv të mallrave, ose rifreskimin e tij, për një periudhë mbi 5 (pesë) muaj.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari, 60 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 çdo faze për investimin, pas relacionit të paraqitur nga “Qiramarrësi”, sipas pikave 5.6 dhe 5.7 të kësaj kontrate, palët janë të detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave të Shtetit dhe “Qiramarrësit”, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të shoqërisë shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël.

9.3 Palët, “Qiramarrësi” dhe Drejtoria e Përgjithshme të Rezervave të Shtetit 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, përmytjet, 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 mos kryerjes 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'i referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

10.2 Pjesë të kësaj kontrate janë Plan biznesi i paraqitur para komisionit të konkurrimit dhe proces verbali i marrjes në dorëzimi të objektit, sipas kontratës së qirasë.

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 Tiranë.

NENI 11

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

Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi ju 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 vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI

**Ministria e Zhvillimit Ekonomik,
Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes
Përfaqësuar nga**

QIRAMARRËSI

Shoqëria "ROZAFÄ" sh.p.k.

Përfaqësuar nga

Gjergj Luca

