

VENDIM
Nr. 514, datë 1.7.2020

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA NDËRMJET MINISTRISËSË FINANCAVE DHE
EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE BASHKIMIT TË SHOQËRIVE “CONCORD
INVESTMENT” SHPK DHE “KASTRATI GROUP” SHA, SI QIRAMARRËS, PËR
PASURINË SHTETËRORE GJIRI I LIMIONIT, SARANDË, ME SIPËRFAQE TË
PËRGJITHSHME 265 2299,5 m², NË PËRGJEGJËSI ADMINISTRIMI TË
MINISTRISË SË MBROJTJES DHE TË MINISTRISË SË BUJQËSISË DHE
ZHVILLIMIT RURAL**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr. 9967, datë 24.7.2008, “Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, 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 të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, dhe 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 Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënëse, dhe bashkimit të shoqërive “Concord Investment” sh.p.k. dhe “Kastrati Group” sh.a., si qiramarrës, për pasurinë shtetërore me sipërfaqe të përgjithshme 265 2299,5 m² dhe, konkretisht, pasuritë me nr. 1/552, vol. 46 f. 205, truall me sipërfaqe 208.693,5 m²; pasuria me nr. 1/416, vol. 30, f. 157, truall me sipërfaqe 39.446 m²; pasuria me nr. 1 /547, vol. 40, f. 200, truall me sipërfaqe 1626 m²; pasuria me nr. 1/548, vol. 46, f. 201, truall me sipërfaqe 11130 m², zona kadastrale 8642, në pronësi dhe përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, si dhe pasuria nr. 1/420 vol. 41, f. 178, truall me sipërfaqe 2502 m², në zonën kadastrale 6842 dhe pasuria nr. 4/160, vol. 60, f. 44, truall me sipërfaqe 1902 m², zona kadastrale 8641, në pronësi të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, për një periudhë 20 (njëzet) vjet, sipas genplanit dhe tekstit të projektkontratës që i bashkëlidhen këtij vendimi.

2. Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë 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

Lidhur

Në Tiranë, sot, më datën _____, të muajit _____, të vitit 2020 (dy mijë e njëzet), u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfaqësuar me autorizim të ministrit të Financave dhe Ekonomisë nr. ____ prot., datë ____ . ____ .2020, nga _____, i datëlindjes _____, banues në Tiranë, me shtetësi shqiptare, i pajisur me kartën e identitetit me nr. personal _____, që më poshtë do të quhet **“Qiradhënësi”**,

dhe

Bashkimi i shoqërive *“Concord Investment”* sh.p.k. dhe *“Kastrati Group”* sh.a., me seli qendrore në Tiranë, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja me NIPT, përkatësisht shoqëria *“Kastrati Group”* sh.a., me NUIS K21711502 V dhe shoqëria *“Concord Investment”* sh.p.k., me NIPT K81602049K, përfaqësuar sipas prokurës së posaçme nr. rep 816 dhe kol. 355, datë 16.6.2020 nga z. Genard Kastrati, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. H 80612130 F, që më poshtë do të quhet **“Qiramarrësi”**.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin nr. 2649/8 prot., datë 18.6.2020, të Ministrisë së Mbrojtjes dhe nr. 10883/6 prot., datë 11.6.2020, të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, 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 bashkimit të shoqërive *“Kastrati Group”* sh.a. dhe *“Concord Investment”* sh.p.k., me objekt: “Për marrjen me qira me tarifën simbolike 1 euro/kontrata me “ofertë të pakërkuar”, të pronës shtetërore në Gjirin e Limionit Sarandë, me një sipërfaqe të përgjithshme prej 265.2299,5 m², në përgjegjësi administrimit të Ministrisë së Mbrojtjes dhe të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, 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 me emërtimin “Gjiri i Limionit”, Sarandë, me sipërfaqe të përgjithshme 265.2299,5 m² dhe, konkretisht, pasuritë me nr. 1/552, vol. 46, f. 205, truall me sipërfaqe 208.693,5 m²; pasuria me nr. 1/416, vol. 30, f. 157, truall me sipërfaqe 39.446 m²; pasuria me nr. 1/547, vol. 40, f. 200, truall me sipërfaqe 1626 m²; pasuria me nr. 1/548, vol. 46, f. 201, truall me sipërfaqe 11130 m², ZK 8642, në pronësi dhe përgjegjësi administrimit të Ministrisë së Mbrojtjes, si dhe pasuria nr. 1/420, vol. 41, f. 178, truall me sipërfaqe 2502 m², në ZK 6842 dhe pasuria nr. 4/160, vol. 60, f. 44, truall me sipërfaqe 1902 m², ZK 8641, në pronësi të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, për një periudhë 20 (njëzet) vjet, sipas genplanit dhe kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, me qëllim ushtrimin e veprimtarisë në fushën e turizmit. Investimi do të konsistojë në ndërtimin dhe operimin e infrastrukturës “Pro turizmi”, duke investuar rreth **6,2 miliardë lekë** pa TVSH dhe duke punësuar minimalisht 35 punonjës.

Neni 3 **Kohëzgjatja**

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 Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Bujqësisë si njësi që kanë 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 tyre mbi këtë pronë. MFE-ja, 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 MFE-në si Qiradhënës, 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 aty kompleks me infrastrukturë “Pro turizmi”, me qëllim dhe në funksion të ushtrimit të veprimtarisë në fushën e turizmit, ambiente të dedikuara argëtimit, ambiente të dedikuara mirëqenies, ambiente për biznes, ambiente akomoduese dhe shërbime hoteliere, restorante dhe bare, klube të hapura në natyrë (*Clubs*), dyqane suveniresh dhe librari, guida turistike, porti i jahteve.

5.8 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit dhe sipas kushteve të propozuara nga Ministria e Mbrojtjes dhe të marra përsipër nga Qiramarrësi, duhet të ruhet gatishmëria dhe operacionaliteti nëpërmjet ndërtimit të një bankine të re dhe infrastrukturë mbështetëse të saj, sipas standardeve të kërkuara.

5.9 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit dhe sipas kushteve të propozuara nga Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, duhet të garantojë ndërtimin e një porti të ri për peshkim, i cili duhet të sigurojë minimalisht të njëjtat kushte si porti ekzistues.

Totali i vlerës së investimeve në pasurinë shtetërore, sipas planbiznesit, shkon rreth 6,2 miliardë lekë pa TVSH dhe do të përfundojë brenda 48 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet.

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

- Planifikohet që në vitin e parë të përfundohen të gjitha projektet, si edhe punimet paraprake për rregullime të terrenit dhe ngritjes së kantierit;

- Në vitin e dytë parashikohet mbërritja në kuotën në shumicën e godinave, si dhe përparim më i mirë me njësitë vila hotelerie;

- Në përfundim të vitit të tretë është parashikuar përfundimi i sistemimeve për të gjitha ndërtimet;

Në vitin e katërt do të punohet me fasada, rifinitura dhe interiore, në mënyrë që kompleksi turistik të jetë operativ.

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, përfundimi i investimit do të përfundojë 48 muaj nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe të nxjerrjes së lejeve përkatëse, do të punësojë **35 punonjës** të rinj. 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 likuidojë 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 nenin 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 dhe 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, 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 vazhdimin 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 gentplani 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 juridiskionin territorial dhe lëndor.

10.4 Në rast të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, autorizohet njësia administruese 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 noteriiale 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 vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI

Ministria e Financave dhe Ekonomisë

Përfaqësuar nga

QIRAMARRËSI

Bashkimi i Shoqërive

“Concord Investment” sh.p.k. dhe “Kastrati Group” sh.a.

Përfaqësuar nga

Genard Kastrati

PLANVENDOSJE E SIPERFAQEVE
 SHETERORE PER TE CILAT SHPREHET
 INTERES NGA SUBJEKTET CONCORD
 INVESTMENT SHPK DHE KASTRATI GROUP
 SHA

