

VENDIM
Nr.329, datë 22.4.2020

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCAVE
DHE EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE SHOQËRISË “CEREN ISMET
SHEHU”, SH.P.K., SI QIRAMARRËS PËR DHËNIEN ME QIRA TË PASURISË
SHTETËRORE ME EMËRTIMIN “ISH-REPARTI USHTARAK NR.3031”, ME
VENDNDODHJE NË TIRANË, NË ADMINISTRIM TË MINISTRISË SË
MBROJTJES**

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 kriteve, 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:

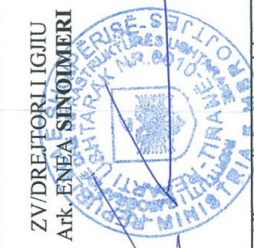
1. Dhënie e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën simbolike 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënëse, dhe shoqërisë “CEREN Ismet Shehu”, sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë shtetërore me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr.3031”, me sipërfaqe të përgjithshme 40 000 m², nga e cila sipërfaqe nën objekt 1 456.4 m², 10 tunele me sipërfaqe të përgjithshme 1 000 m² dhe sipërfaqe funksionale 37 543.6 m², me vendndodhje në Tiranë, me nr. pasurie 207/30, vol 9, fq 125, zona kadastrale 3 550, në administrim të Ministrisë së Mbrojtjes, Tiranë, për një periudhë 20 (njëzet)-vjeçare, sipas genplanit dhe tekstit të kontratës 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

GEN PLAN

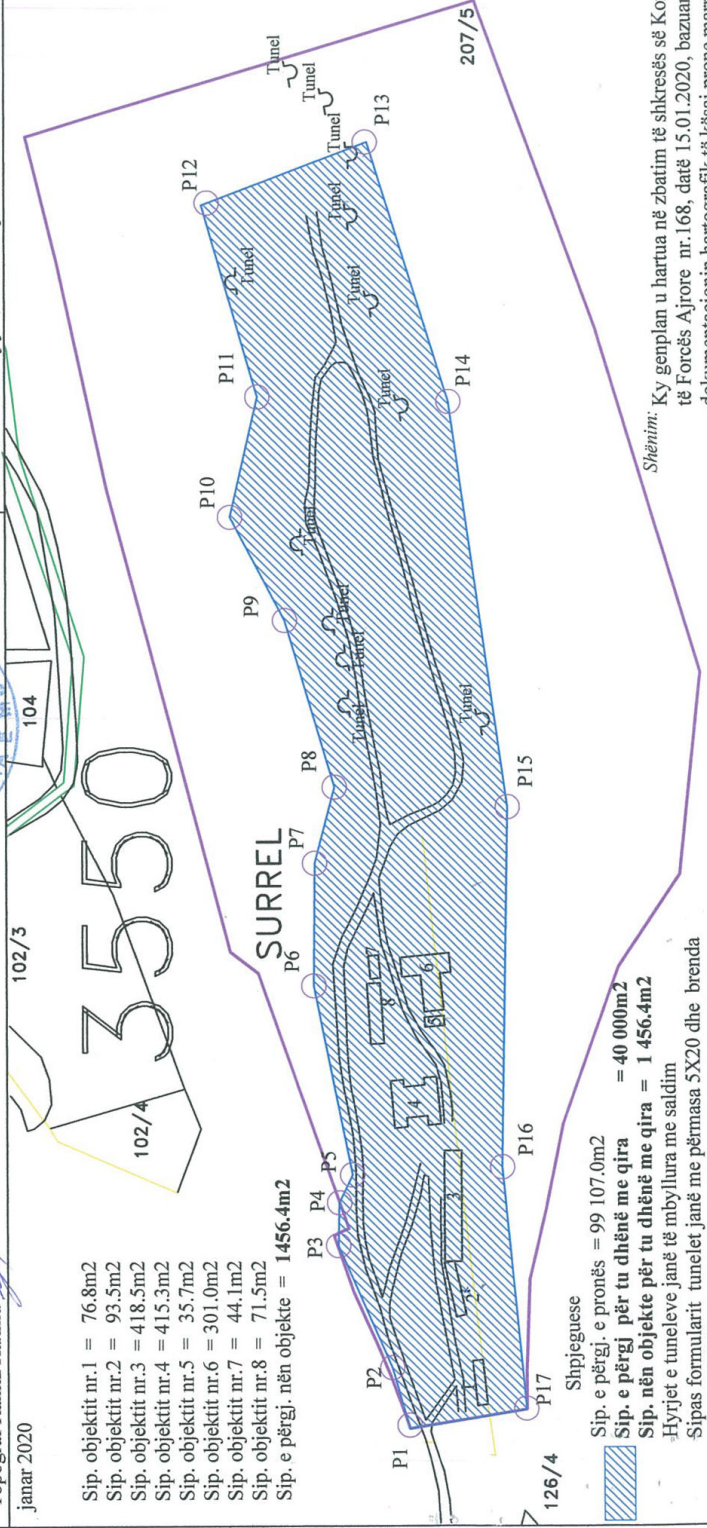
i Pronës nr. 191 "Ish rep. usht. nr.3031" Surrel, Farkë, Tiranë
(Sip. dhe objektet që kërkohen të merren me qira)



IDENTIFIKIMI I PASURISE
Zona Kadastrale 3550
Nr. Pasurisë Vol. Fq
Indeksi i Hartes K-34-100- (13-B)
Shkalla 1: 2500
Adresa e pasurisë, Tiranë
Q/F Surrel, Farkë, Tiranë
Pronari :
Ministria e Mbrojtjes, Forca Ajrore

MIRATOHET
ZV/KOMANDANTI I FORCËS AJRORE
Kolonel EDITSON ZARKA

Hartoi
Topograf Ramiz Haxhiu
janar 2020



- Sip. objektit nr.1 = 76.8m2
- Sip. objektit nr.2 = 93.5m2
- Sip. objektit nr.3 = 418.5m2
- Sip. objektit nr.4 = 415.3m2
- Sip. objektit nr.5 = 35.7m2
- Sip. objektit nr.6 = 301.0m2
- Sip. objektit nr.7 = 44.1m2
- Sip. objektit nr.8 = 71.5m2
- Sip. e përgj. nën objekte = 1456.4m2

Shpjeguese
Sip. e përgj. e pronës = 99 107.0m2
Sip. e përgj. për tu dhënë me qira = 40 000m2
Sip. nën objekte për tu dhënë me qira = 1 456.4m2
Hyrjet e tuneleve janë të mbyllura me saldim
Sipas formularit tunelet janë me përmasa 5X20 dhe brenda sip. që do të jepet me qira përfshihen 10 tunele me sip të përgj. = 1 000m2
Kufiri i Pronës

Shënim: Ky genplan u hartua në zbatim të shkresës së Komandës të Forcës Ajrore nr.168, datë 15.01.2020, bazuar në dokumentacionin hartografik të kësaj prone marrë në arkivin e IGJIU dhe sipas pikave ma koordinata UTM b/lidhur shkresë të FA.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

NR. REP
NR. KOL

DRAFT

KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata
Lidhur

Në Tiranë, sot më datë _____ të muajit _____ të vitit 2020 (dymijë e njëzetë), 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 _____, nga z/znj. _____, me detyrë _____ në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, i datëlindjes _____, banues në _____, me shtetësi shqiptare i pajisur me kartën e identitetit me nr. personal _____, që më poshtë do të quhet “QIRADHËNËSI”

DHE

Subjekti “CEREN Ismet Shehu” SHPK, me seli qendrore në Tiranë, me adresë, Surrel- Njësia Administrative Dajt Tiranë, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga Q.K.B me NIPT L 92215034 U, përfaqësuar nga administratori i shoqërisë _____, e datëlindjes ____/____/____, lindur në _____ dhe banuese në _____, me shtetësi shqiptare, identifikuar me letër njoftimin personal me nr. _____ që më poshtë do të quhet “QIRAMARRËSI”.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin nr. 393/1, datë 21.1.2020, të Ministrisë së Mbrojtjes, mbështetur në vendimin nr.54, datë 5.2.2014 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kriteve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurive shtetërore”, të ndryshuar, pas konkurimit të zhvilluar më datë 26.02.2020, në zbatim të urdhrit nr.33 date 5.2.2020 të Ministrit të Financave dhe Ekonomisë, shpalli fitues subjektin “CEREN Ismet Shehu” SHPK, vendimin e Këshillit të Ministrave nr.____, datë ____/____/2020 “Për dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënës dhe shoqërisë “CEREN Ismet Shehu” SHPK, si qiramarrës për pasurinë shtetërore me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr.3031”, me sipërfaqe të përgjithshme 40.000 m², nga e cila sipërfaqe nën objekt 1456.4 m², 10 tunele me sipërfaqe të përgjithshme 1.000 m² dhe sipërfaqe funksionale 37.543.6 m², me vendndodhje në Surrel - Tiranë, me nr.pasurie 207/30, vol 9, fq 125, zona kadastrale 3550 në administrim të Ministrisë së Mbrojtjes Tiranë, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së subjektit “CEREN Ismet Shehu” SHPK, 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 “Ish-reparti ushtarak nr.3031”, me sipërfaqe të përgjithshme 40.000 m², nga e cila sipërfaqe nën objekt 1456.4 m², 10 tunele me sipërfaqe të përgjithshme 1.000 m² dhe sipërfaqe funksionale 37.543.6

m², me vendndodhje në Surrel - Tiranë, në administrim të Ministrisë së Mbrojtjes, Tiranë, sipas vërtetimit të pronësisë nr. me nr.pasurie 207/30, vol 9, fq 125, zona kadastrale 3550 dhe genplanit që i bashkëlidhet kontratës.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, për të zhvilluar veprimtari për në fushën e agrobiznesit për grumbullimin, përpunimin e produkteve bujqësore- blegtorale nga fermerët e zonës përreth, duke investuar rreth 100 262 262 lekë pa TVSH dhe punësuar minimalisht 50 punonjës në total.

Neni 3

Kohëzgjatja

Kjo kontratë është e vlefshme për një periudhe 20 (njëzetë) 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 (Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura) 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” ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njësisë monitoruese të kontratës së qirasë, Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura Tiranë, 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.

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 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.

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 një qendër biznesi multifunkionale për grumbullimin, përpunimin e produkteve bujqësore- blegtorale nga fermerët e zonës përreth. Qendra e biznesit do të jetë dhe në shërbim të nevojave të fermerëve për trajtimin e produkteve të prodhuara në fermat e tyre, si dhe duke punësuar pjesën më të madhe të stafit të tij nga komuniteti lokal.

Totali i vlerës së investimeve në pasurinë shtetërore, sipas planbiznesit shkon rreth 100 262 262 lekë pa TVSH, dhe do të përfundojë brenda 36 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet.

Sipas plan biznesit të paraqitur, në konkurrim ky investim do të realizohet si vijon:

- investime në infrastrukturë prodhuese për rikonstrukcionin komplet të godinave egzistuese, duke i kthyer në magazinat e grumbullimit dhe përpunimit të produkteve bujqësore, si dhe në dhoma frigoriferike, menca dhe fjetinë për punonjësit rreth 75.686.800 lekë.

- investime në linjën për pastrimin, selektimin, kalibrimin, paketimin e perimeve 12.150 200 lekë.

- investime në linjën e përpunimit të produkteve bujqësore e shtazore, si dhe investimin në përshtatjen e tuneleve në magazina dhe dhoma të degustimit të nënprodukteve të përpunuara, brenda kompleksit të agrobiznesit 12.426.262 lekë

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet 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.

“Qiramarrësit” nuk i lejohet që zërat për punimet që do të kryejë në pasurinë e dhënë me qira sipas parashikimeve të sipërcituara të konsistojnë në prishjen në themel të objekteve, për t'i ndërtuar ato nga e para.

5.8 “Qiramarrësi”, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në plan biznesin e paraqitur në konkurrim, në përfundim të vitit të parë të investimit do të punësoj 10 punonjës të rinj, në përfundim të vitit të dytë të investimit do të punësoj dhe 10 punonjës të rinj, në përfundim të vitit të tretë të investimit do të punësoj dhe 10 punonjës të rinj, në përfundim të vitit të katërt të investimit do të punësoj dhe 10 punonjës të rinj, në përfundim të vitit të pestë të investimit do të jenë të punësuar dhe 10 punonjës të rinj.

Në total numri i të punësuarve, brenda 5 viteve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse do të jetë minimalisht 50 punonjës.

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet e afateve të realizimeve të punësimit 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”.

5.9 “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 dhe 5.8, detyrohet që të pajiset me Leje ndërtimi dhe Leje mjedisore nga organet kompetente.

5.10 “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 5.7 dhe 5.8 të kësaj kontrate.

5.11 “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 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.

5.12 “Qiramarrësi” detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pronën të padëmtuar.

5.13 “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”.

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

5.15 “Qiramarrësit” nuk i lejohej, që pronën e dhënë me qira ta japë me nën qira ose t’ia kalojë kontratën një tjetri.

5.16 “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.

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

NENI 6

PAGESA E QIRASË

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” ka paguar garancinë e kontratës, në vlerën 2 005 245 (dy milion e pesë mijë e dyqindedyzetepesë) 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 5.7 të kësaj kontrate.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penaltete 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 5.7, 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 gjobit “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 5.8, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetëmijë) 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 5.7, dhe 5.8 dhe 5.9 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 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 penalteteve 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, 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 vazhdimin 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.

10.4 Në çdo rast të kalimit të mosmarrëveshjeve, të lindura mes palëve në juridiksion gjyqësor, autorizohet njësi 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 një muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

11.2 Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen “Qiramarrësit”.

11.3 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 Financave dhe Ekonomisë
Përfaqësuar nga

QIRAMARRËSI

Shoqëria “CEREN Ismet Shehu” SHPK
Përfaqësuar nga