

**VENDIM**  
**Nr. 646, datë 22.7.2015**

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE E TË KRITEREVE TË PËRZGJEDHJES SË  
ZHVILLUESIT NË ZONËN E TEKNOLOGJISË DHE ZHVILLIMIT EKONOMIK**  
*(Ndryshuar me VKM nr. 271, datë 16.5.2018; nr. 810, datë 12.12.2022; nr. 345, datë 13.5.2026)*

*(i përditësuar)*

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 4, të ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Këshilli i Ministrave

**VENDOSI:**

**KREU I**  
**DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

**Neni 1**  
**Qëllimi dhe objekti**

Ky vendim ka për qëllim të përcaktojë procedurat dhe kriteret e përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar.

**Neni 2**  
**Përkufizime**

Në kuptim të këtij vendimi, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Ligj”, ligji nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, i ndryshuar.
2. “Zonë”, “Zonë e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”.
3. “Institucion përgjegjës”, ministria përgjegjëse për ekonominë.

**KREU II**  
**PROCEDURAT DHE KRITERET E PËRZGJEDHJES SË ZHVILLUESIT**

**Neni 3**  
**Zhvilluesit e zonës**  
*(Riformuluar pika 1 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

1. Zhvillues i zonës mund të jetë institucioni i qeverisjes qendrore ose njësi e vetëqeverisjes vendore apo çdo person juridik, vendas ose i huaj.
2. Përcaktimi i institucionit shtetëror në rolin e zhvilluesit bëhet në vendimin e Këshillit të Ministrave për shpalljen e zonës.

#### Neni 4

### **Procedurat e përzgjedhjes së zhvilluesit**

*(Shtuar pika 3 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018; shtuar pika 4 me VKM nr. 810, datë 12.12.2022)*

Procedurat e përzgjedhjes së zhvilluesit janë, si më poshtë:

1. Procedurë konkurruese.
2. Procedurë me aplikim, në pronë private.
3. Procedurë jokonkurruese për përcaktimin e zhvilluesit, institucion i qeverisjes qendrore ose njësi e vetëqeverisjes vendore.
4. Procedurë jokonkurruese për përcaktimin e zhvilluesit në rastet e investitorëve me status “Investim/investitor strategjik, procedurë e asistuar/veçantë”, sipas përcaktimeve në shkronjën “d”, të pikës 3, të nenit 8, sipas së cilës specifikohen dy nënsektorët përbërës të sektorit “zonë e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ligjit nr. 55/2015, “Për investimet strategjike”.

#### Neni 5

### **Procedura konkurruese**

1. Procedura konkurruese fillon me publikimin e njoftimit për kontratën nga institucioni përgjegjës në Buletin e Njoftimeve Publike.

2. Institucioni përgjegjës kualifikon kandidatët /ofertuesit të cilët përmbushin kërkesat minimale për kualifikim të publikuara dhe më pas i krahason ofertat midis kandidatëve/ofertuesve duke përzgjedhur ofertuesin e vlerësuar me pikët maksimale sipas kriterëve të vlerësimit.

3. Kriteret për kualifikim:

A. Kriteret administrative-ligjore:

a) Çdo kandidat/ofertues për të marrë pjesë në procedurat e vlerësimit do të kualifikohet pasi të ketë përmbushur kriteret e mëposhtme:

i) Të mos jetë në proces falimentimi dhe kapitalet e tij të mos jenë në proces ekzekutimi nga përmbaruesit;

ii) Të mos jetë subjekt i procedurave për deklarimin e falimentimit dhe nuk ka një urdhër likuidimi të detyruar ose administrimi nga gjykata, ose nuk ka një marrëveshje me kreditorët, ose ndonjë procedure tjetër të ngjashme;

iii) Të mos jetë dënuar me vendim gjykate të formës së prerë për vepra që lidhen me veprimtarinë profesionale;

iv) Të ketë përmbushur detyrimet për pagimin e tatimeve, në përputhje me legjislacionin shqiptar ose me dispozitat e zbatueshme në shtetin e origjinës;

v) Të ketë përmbushur detyrimet për derdhjen e kontributeve të sigurimeve shoqërore, në përputhje me legjislacionin shqiptar ose me dispozitat e zbatueshme në shtetin e origjinës.

b) Kërkesat e nënpikave “i-iii” plotësohen me dorëzimin e ekstraktit të Regjistrimit Tregtar për të Dhënat e Subjektit, si dhe ekstraktin mbi historikun e subjektit, të lëshuara nga Qendra Kombëtare e Regjistrimit dhe me vërtetim nga institucionet përgjegjëse për lëshimin e këtyre dokumenteve.

c) Kërkesat e nënpikave “iv-v” plotësohen me dorëzimin e vërtetimit të lëshuar nga administrata tatimore.

ç) Kandidati/ofertuesi i huaj duhet të vërtetojë se i plotëson të gjitha kërkesat e renditura më sipër. Nëse dokumentet e sipërpërmendura nuk lëshohen në shtetin e origjinës, atëherë mjafton një deklaratë

me shkrim nga ana e kandidatit/ofertuesit.

B) Kriteret teknike:

- a) Punime të ngjashme të realizuara dhe të përfunduara me sukses;
- b) Licencat profesionale që lidhen me ekzekutimin e punimeve sipas objektit të kontratës;
- c) Kualifikimet arsimore dhe profesionale të stafit përgjegjës për drejtimin e punimeve;
- ç) Dëshmi për fuqinë mesatare punëtore të ofertuesit dhe numrit të stafit drejtues;
- d) Dëshmi të mjeteve, pajisjeve teknike që mund të vihen në dispozicion të kandidatit/ofertuesit për të përmbushur kontratën.

C) Kriteret financiare:

- a) Kopje të certifikuara të bilanceve të një ose më shumë viteve, të paraqitura në autoritetet përkatës edhe raportet e auditit financiar, të certifikuara nga një subjekt i licencuar auditimi;

- b) Kopje të deklaratave të xhiros vjetore.

4. Kriteret për vlerësim:

A. Kriteret teknike në lidhje me organizimin dhe funksionimin e brendshëm të zonës:

- a) Propozimin e projektit teknik, i cili duhet të përmbajë:
  - projektidenë;
  - të dhëna për teknologjinë e përdorur;
  - të dhëna për cilësinë e infrastrukturës dhe vlerat e investimit;
  - planin teknik dhe inxhinierik të zonës në përputhje me standardet e përdorura për ndërtim dhe planifikimin urban;
  - planin e zbatimit, planin operacional dhe metodat për funksionimin dhe mirëmbajtjen e zonës;
  - programin për tërheqjen e industrive të reja;
  - llojin e aktiviteteve ekonomike në zonë.

B. Kriteret në lidhje me ndikimin mjedisor:

- a) Impakti mjedisor i investimeve dhe funksionimit të zonës;
- b) Lloji i aktivitetit duke u bazuar te studimet mjedisore të zonës.

C. Kriteret në lidhje me ndikimin social:

- a) Numrin e të punësuarve;
- b) Programin për përgjegjësinë sociale;
- c) Trajnimin e punonjësve dhe transferimin e teknologjisë;
- ç) Lidhjet me ekonominë vendase jashtë zonës.

Ç. Kohëzgjatja e punimeve:

- a) Grafiku, fazat dhe afatet e ekzekutimit të investimeve për zhvillimin e zonës.

D. Kriteret në lidhje me kapacitetin financiar të kompanisë dhe me mundësinë e financimit të projektit:

- a) Propozimin e planbiznesit, i cili duhet të përmbajë:
  - Shpenzimet kapitale për kryerjen e investimit në zonë;
  - Shpenzimet për kostot operationale dhe të ardhurat;
  - Tarifën e përdorimit të zonës;
  - Garanci bankare për kapitalin e nevojshëm financiar për kryerjen e investimit në zonë.

5. Institucioni përgjegjës mund të vendosë kritere të tjera të cilat lidhen ngushtë me qëllimin dhe strategjinë e zhvillimit të zonës.

6. Institucioni përgjegjës në dokumentet e konkurrimit publikon metodologjinë e vlerësimit dhe krahasimit të kandidatëve/ofertuesve për përzgjedhjen e zhvilluesit.

7. Kostot e organizimit të procedurave konkurruese. Shpenzimet për mbulimin e kostove për procedurat e publikimit, hartimit të dokumentacionit dhe konsulencës së specializuar përballohen nga

kandidati/ofertuesi fitues.

8. Kriteret e vlerësimit përcaktohen në vendimin për shpalljen e zonës.

#### Neni 6

### **Organizimi i procedurës konkurruese**

*(Shtuar fjalë në pikën 3 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

Institucioni përgjegjës nxjerr urdhrin për fillimin e procedurave për përzgjedhjen e zhvilluesit, ku përcaktohen:

1. Njësia për Hartimin e Dokumenteve dhe organizimin e procedurave konkurruese (Njësia e Hartimit të Dokumenteve);

2. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave (Komisioni), i cili përbëhet nga përfaqësues të institucionit përgjegjës dhe, sipas rastit, nga përfaqësues të ministrive apo të institucioneve të tjera, të cilët gjykohen që kanë lidhje me aktivitetin që do të kryhet në zonë;

3. Kontraktimi i ekspertëve, konsulentë nga ministritë ose institucionet shtetërore të përkohshëm që asistojnë Njësinë e Hartimit të Dokumenteve dhe/ose Komisionin në kryerjen e detyrave të tyre.

#### Neni 7

### **Dokumentet e procedurës konkurruese**

1. Institucioni përgjegjës përgatit dhe publikon në faqen zyrtare të institucionit dokumentet standarde të cilat do të përdoren për zhvillimin e procedurave konkurruese për përzgjedhjen e zhvilluesit të zonës.

2. Njësia e Hartimit të Dokumenteve harton dokumentet e procedurës konkurruese që do të përdoren gjatë procedurave të përzgjedhjes së zhvilluesit, të cilat përmbajnë:

- a) formularin e njoftimit të kontratës;
- b) udhëzimet për kandidatët/ofertuesit;
- c) kriteret e kualifikimit dhe vlerësimit;
- ç) formularin për deklarimin e konfliktit të interesit;
- d) formularin e ofertës;
- dh) formularin e sigurimit të ofertës,
- e) formularin e njoftimit të fituesit;
- ë) formularin e skualifikimit të kandidatëve/ofertuesve;
- f) formularin e ankesës;
- g) kushtet e përgjithshme dhe kushtet e veçanta të kontratës.
- gj) formularin e sigurimit të kontratës;
- h) formularin për publikimin e kontratës fituese;
- i) termat e referencës.

#### Neni 7/1

### **Ndryshimi i dokumenteve të konkurrimit**

*(Shtuar me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

Autoriteti kontraktor, në çdo kohë, përpara mbarimit të afatit të fundit për dorëzimin e ofertave, për çdo lloj arsyeje, me nismën e vet ose me kërkesë për sqarim nga një ofertues, mund të bëjë

ndryshime në dokumentet e konkurrimit nëpërmjet hartimit të një shtojce. Çdo shtojcë u komunikohet menjëherë dhe u vihet në dispozicion, edhe në rrugë elektronike, të gjithë ofertuesve që kanë shprehur interesin dhe atyre që janë të interesuar për të marrë pjesë në konkurrim.

#### Neni 8

##### **Udhëzime për mënyrën e zbatimit të procedurës konkurruese**

*(Ndryshuar fjalë në pikën 1, shtuar një paragraf në fund të pikës 4 e 5, shtuar pika 4/1 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

1. Informacion i përgjithshëm. Formulari i njoftimit të kontratës përmban të gjithë informacionin e nevojshëm, në mënyrë që t'u krijojë mundësinë kandidatëve/ofertuesve të marrin pjesë ose jo në procedurat konkurruese. Në këtë informacion përfshihen emri dhe adresa e institucionit përgjegjës, objekti i kontratës, referenca e njoftimit dhe procedura konkurruese, kohëzgjatja e kontratës, kërkesat për kualifikim në lidhje me kapacitetet administrativo-ligjore, teknike dhe ekonomike-financiare, kriteret e shpalljes së fituesit, vendi, metodat dhe kostoja për marrjen e dokumenteve të procedurës konkurruese; vendi, data dhe ora për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre; gjuha/gjuhët e ofertave e të dokumenteve, informacione të mëtejshme të konsideruara si të nevojshme nga institucioni përgjegjës. Formulari botohet në Buletinin e Njoftimeve Publike, në *website*-in e institucionit përgjegjës dhe institucionit i cili merret me promovimin e investimeve, si dhe në shtypin ndërkombëtar dhe Buletinin e Njoftimeve Zyrtare. Botimi bëhet në të paktën një gazetë ndërkombëtare, të njohur në tregjet e kapitaleve dhe financiare.

2. Udhëzimet për ofertuesit. Udhëzimet duhet të përmbajnë të gjithë informacionin e duhur për përgatitjen e ofertës. Në to jepet informacion, midis të tjerave, për vendndodhjen e zonës, statusin e truallit mbi të cilën do të ndërtohet, lidhjen me infrastrukturën e jashtme, kushtet gjeoteknike dhe hidrogeologjike të tokës nëse disponohen, për infrastrukturën rrugore, sistemin e kanalizimeve të ujërave, sistemin e ujërave të pijshme dhe industriale, sistemin energjetik, informacion për tregun e punës.

Gjithashtu, mund të organizohet edhe një konferencë paraprake, ku të gjithë kandidatët/ofertuesit mund të kërkojnë sqarime për sa i përket ndonjë paqartësie që lind gjatë përgatitjes së procedurës konkurruese.

Kërkesat për sqarime duhet të paraqiten me shkrim, jo më vonë se 5 (pesë) ditë para përfundimit të afatit të dorëzimit të ofertave, dhe përgjigjet përkatëse të institucionit përgjegjës duhet t'u dërgohen të gjithë kandidatëve/ofertuesve që kanë kërkuar dokumentet e procedurës konkurruese, pa asnjë përjashtim.

Çdo amendim ose ndryshim në dokumentet e procedurës konkurruese duhet t'i komunikohet çdo kandidati/ofertuesi të interesuar në përputhje me rregullat e mësipërme.

Në këtë rast, afati i dorëzimit të ofertave mund të shtyhet në përputhje me rrethanat, por jo më shumë se 10 (dhjetë) ditë.

Në udhëzime duhet të jepen informacione për sa i përket procedurës së rishikimit dhe dorëzimit të ankesave.

3. Formulari i ofertës plotësohet nga kandidatët/ofertuesit për të gjitha kriteret e vlerësimit dhe përmban të dhëna për konfirmimin e kandidatit/ofertuesit se ai/ajo e ka shqyrtuar dhe pranuar përmbajtjen e dokumenteve të procedurës konkurruese; autorizon institucionin përgjegjës të verifikojë informacionin/dokumentet bashkëngjitur me ofertën; zotohet të ekzekutojë kontratën pa asnjë rezervë

ose kufizim, në përputhje me projektin, specifikimet teknike apo termat e referencës, dhe me vlerën e deklaruar në ofertë. Kandidatëve/ofertuesve të huaj, në shtetet e të cilëve nuk mund të lëshohen dokumente të tilla, do t'u pranohen dokumentet në formën e deklaratës me shkrim, nën përgjegjësinë e tyre. Çdo e dhënë e rreme përbën shkak ligjor për skualifikim të kandidatit/ofertuesit.

4. Formulari i sigurimit të ofertës shërben si një masë mbrojtëse për institucionin përgjegjës, në rastet e ofertave të papërgjegjshme apo tërheqjes në mënyrë të njëanshme pas hapjes së tyre. Sigurimi i ofertës ka formën e një depozit e apo garancie, të lëshuar nga një bankë ose një shoqëri sigurimi e licencuar nga shteti për të ushtruar këtë aktivitet. Kandidatët/ofertuesit duhet të paraqesin sigurimin e ofertës, me vlerë nga 7 milionë deri në 15 milionë lekë, të përcaktuar në dokumentet e procedurës konkurruese. Sigurimi i ofertës duhet të jetë i vlefshëm për 150 (njëqind e pesëdhjetë) ditë nga afati përfundimtar për dorëzimin e ofertave, por dokumentet e procedurës konkurruese mund të parashikojnë një periudhë të ndryshme vlefshmërie, bazuar në kohëzgjatjen e mundshme të procedurës. Lëshuesi i sigurimit të ofertës duhet të mos vendosë asnjë kusht për pagimin dhe të paguajë shumën brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e një kërkesë zyrtare nga institucioni përgjegjës.

Sigurimi i ofertës së ofertuesit fitues, kur është kërkuar, do t'i kthehet atij pas dorëzimit të sigurimit të kontratës pranë institucionit përgjegjës.

4/1. Institucioni përgjegjës, përpara përfundimit të periudhës së vlefshmërisë së ofertave, mund t'u kërkojë ofertuesve të zgjasin këtë periudhë për një afat të caktuar, por jo më shumë se kohëzgjatja e afatit fillestar. Në këtë rast,:

a) ofertuesi mund të refuzojë kërkesën pa humbur sigurimin e ofertës dhe vlefshmëria e ofertës së tij përfundon me mbarimin e periudhës fillestare të vlefshmërisë;

b) kur ofertuesi pranon zgjatjen e periudhës së vlefshmërisë, me të zgjatet edhe sigurimi i ofertës apo paraqitet një sigurim i ri oferte, që mbulon periudhën e zgjatur të vlefshmërisë.

Ofertuesi, që nuk zgjat periudhën e sigurimit të ofertës ose që nuk paraqet një sigurim të ri oferte, vlerësohet se e ka refuzuar kërkesën për zgjatje të periudhës së vlefshmërisë së ofertës.

5. Formulari i sigurimit të kontratës garanton institucionin përgjegjës në rastet e shkeljes së kontratës. Para nënshkrimit të kontratës, kandidati/ofertuesi i përzgjedhur si fitues duhet t'i dorëzojë institucionit përgjegjës një sigurim kontrate prej 1% të vlerës së investimit. Sigurimi i kontratës ka formën e një depozite apo garancie bankare. Nëse kandidati/ofertuesi i përzgjedhur nuk dorëzon sigurimin e kontratës brenda afatit përfundimtar të përcaktuar në njoftimin e fituesit, atëherë institucioni përgjegjës konfiskon sigurimin e ofertës dhe negocion për lidhje të kontratës me kandidatin/ofertuesin e renditur i dyti në klasifikimin përfundimtar.

Gjatë ekzekutimit të kontratës, nëse janë parashikuar faza për zbatimin e projektit, sipas grafikut të punimeve të propozuar në ofertë, kontraktori mund të kërkojë parashikimin e reduktimit të përqindjes së vlerës së sigurimit në mënyrë përpjesëtimore, por jo më pak se 25% të vlerës korresponduese të sigurimit të kontratës.

6. Formulari i njoftimit të fituesit. Pas miratimit të klasifikimit nga titullari i institucionit përgjegjës, kandidati/ofertuesi i suksesshëm duhet të njoftohet me shkrim për pranimin e ofertës së tij dhe për fillimin e negocimit të kontratës. Njoftimi duhet të përmbajë: referencën e procedurës, emrin dhe adresën e saktë të kandidatit/ofertuesit të shpallur fitues, përshkrimin e projektit apo shërbimit të zhvilluesit, kohëzgjatjen e kontratës dhe vlerën e kontratës, termat e kontratës, emrat dhe vlerën e kandidatëve/ofertuesve të tjerë, emrat e kandidatëve/ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit, si dhe kërkesën për fillimin e negocimit të kontratës, me kusht që të jetë bërë sigurimi i kontratës.

7. Formulari i skualifikimit të ofertuesve përmban shkaqet kur një kandidat/ofertues nuk mund të kualifikohet në procedurën konkurruese, sepse oferta është e pavlefshme. Institucioni përgjegjës duhet

të kthejë ose të çlirojnë sigurimin e ofertës pas skualifikimit.

8. Formulari i publikimit të termave kryesorë të kontratës me zhvilluesin përmban kushtet e përgjithshme dhe të veçanta të kontratës, të cilat përfshijnë tërësinë e punëve dhe shërbimeve, të drejtat dhe detyrimet thelbësore ndërmjet institucionit përgjegjës dhe zhvilluesit, si dhe detyrimet që lidhen me ekzekutimin, mbikëqyrjen dhe administrimin e kontratës.

9. Formulari i ankesës i shërben kandidatëve/ofertuesve për dorëzimin e ankesës administrative, lidhur me veprimet ose mosveprimet e institucionit përgjegjës. Formulari i ankesës përmban udhëzimet e nevojshme për plotësimin dhe nënshkrimin e tij.

#### Neni 9

##### **Bashkimi i përkohshëm i operatorëve**

*(Hequr fjalë në pikën 5 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

1. Operatorët ekonomikë mund të ofertojnë të vetëm ose të krijojnë grupe operatorësh ekonomikë dhe të ofertojnë si një kandidat i vetëm. Në rast të bashkimit të grupeve të operatorëve ekonomikë, institucioni përgjegjës duhet t'i kërkojë një formë të veçantë ligjore bashkimit të shoqërive, për qëllim të dorëzimit të ofertës ose kërkesës për pjesëmarrje.

2. Bashkimi i operatorëve duhet të krijohet me një marrëveshje të noterizuar, ku të përcaktohen përfaqësuesi i grupit, përqindja e pjesëmarrjes së punës/shërbimit dhe elementet konkrete që do të kryejë secili nga anëtarët e këtij grupi, e cila nuk mund të jetë më pak se 11%. Ndërsa operatori drejtues i grupit nuk mund të ketë më pak se 35%.

3. Oferta mund të paraqitet nga një grup operatorësh ekonomikë, ku njëri prej të cilëve i përfaqëson të tjerët gjatë procedurës së përzgjedhjes, edhe gjatë zbatimit të kontratës.

4. Në rast se bashkimi i operatorëve ekonomikë shpallet fitues, kontrata duhet të nënshkruhet nga secili prej anëtarëve të këtij bashkimi.

5. Çdo operator ekonomik duhet të përmbushë kërkesat ligjore, të parashikuara në legjislacionin në fuqi dhe ato të përcaktuara në dokumentet e tenderit. Kërkesat teknike dhe financiare duhet të përmbushen nga i gjithë grupi, i marrë së bashku.

6. Operatori ekonomik, pjesëtar i një bashkimi, nuk mund të paraqesë njëkohësisht dhe oferta individuale. Bashkimi i operatorëve ekonomikë nuk ndryshon gjatë fazave të përzgjedhjes dhe pas dorëzimit të ofertës, në të kundërt oferta e tij refuzohet.

7. Në rast falimentimi të përfaqësuesit të bashkimit të operatorëve ekonomikë ose në rrethana të tjera, që ndërpresin veprimtarinë e tij gjatë zbatimit të kontratës, institucioni përgjegjës mund të vazhdojë kontratën me një operator tjetër ekonomik, i caktuar si përfaqësues i grupit dhe i propozuar nga anëtarët e tjerë jopërfaqësues, me kusht që ai të zotërojë kapacitetet ligjore, teknike dhe financiare për të zbatuar kontratën, përndryshe, institucioni përgjegjës mund të tërhiqet nga kontrata. Në rast se këto rrethana i ndodhin operatorit tjetër ekonomik, nëse përfaqësuesi i grupit nuk cakton një zëvendësues, atëherë detyrimet e operatorit të dështuar ekonomik mund të merren përsipër nga përfaqësuesi ose nga një anëtar tjetër i grupit, me kusht që ky të plotësojë kërkesat.

#### Neni 10

##### **Njësia e Hartimit të Dokumenteve**

1. Njësia e Hartimit të Dokumenteve është përgjegjëse për hartimin e dokumenteve të procedurës konkurruese, në përputhje me këtë vendim dhe me legjislacionin në fuqi.

2. Njësia e Hartimit të Dokumenteve kryesohet nga kryetari dhe përbëhet nga jo më pak se tre

persona me të paktën një jurist në përbërjen e saj. Njësia cakton një person, i cili është përgjegjës për sqarimin e kandidatëve/ofertuesve dhe për shpërndarjen e dokumenteve të konkurrimit. Shtyrja e afatit kohor, nëse kërkohet si rezultat i modifikimit të dokumenteve të procedurës konkurruese, hyn në fuqi vetëm pas miratimit me shkrim nga titullari i institucionit përgjegjës.

3. Pas hartimit të dokumenteve të procedurës konkurruese dhe miratimit nga titullari i institucionit përgjegjës, publikohet formulari për njoftimin e kontratës. Në këtë njoftim duhet të bëhet e qartë ora, data dhe adresa për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre.

#### Neni 11

### **Komisioni i Vlerësimit të Ofertave**

1. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave përbëhet nga jo më pak se 5 persona, specialistë të fushës përkatëse të institucionit përgjegjës, dhe, sipas rastit, nga përfaqësues të ministrive apo të institucioneve të tjera, të cilët gjykojnë që kanë lidhje me aktivitetin që do të kryhet në zonë dhe është përgjegjës për shqyrtimin e ofertave. Në çdo rast, numri i anëtarëve duhet të jetë tek.

2. Personat përgjegjës për hartimin e dokumenteve të procedurës konkurruese nuk mund të emërohen anëtarë të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave. Kryetari i Komisionit përzgjidhet mes zyrtarëve drejtues të institucionit përgjegjës. Komisioni duhet të zbatojë detyrat e tij në pavarësi të plotë dhe, nëse kërkohet ndonjë sqarim në lidhje me dokumentet e procedurës, konkurruese, këto merren nga Njësia e Hartimit të Dokumenteve.

3. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave nuk kryen asnjë veprim tjetër përveç atyre të përcaktuara shprehimisht në këtë vendim.

4. Nuk mund të marrin pjesë në Komisionin e Vlerësimit të Ofertave personat që kanë konflikt interesi me ofertuesit sipas kuptimit të ligjit “Për konfliktin e interesit”. Anëtarët e Komisionit dhe çdo person që ka marrë pjesë në procedurën e hartimit të dokumenteve kanë detyrimin të ruajnë konfidencialitetin e përmbajtjes së ofertës.

#### Neni 12

### **Dorëzimi i ofertave**

*(Shtuar pika 5 me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

1. Ofertat duhet të dorëzohen dorazi në adresën e përcaktuar në dokumentet e procedurës konkurruese brenda afatit kohor të specifikuar në dokumentet e procedurës konkurruese, të përcaktuar si afati i fundit për dorëzimin e ofertave. Çdo ofertë e dorëzuar pas afatit të përcaktuar në njoftimin e institucionit përgjegjës nuk do të shqyrtohet nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave dhe do t'i kthehet e pahapur ofertuesit.

2. Ofertat do të dorëzohen në dy zarfe ku në njërin duhet të jetë shënuar “Origjinal” dhe te tjetri “Kopje”. Institucioni përgjegjës përcakton në dokumentet e procedurës konkurruese numrin e kopjeve që duhet të paraqesë kandidati/ofertuesi.

3. Zarfet do të paraqiten sipas përcaktimit në dokumentet standarde të procedurës konkurruese. Zarfet duhet të jenë të vulosura me vulën e kandidatit/ofertuesit pjesëmarrës në konkurrim. Mosparaqitja sipas përcaktimit apo mungesa e një elementi të përcaktuar për prezantimin e tij e bën ofertën të pavlefshme. Në këtë rast, oferta do të skualifikohet dhe dokumentacioni nuk do t'i kthehet kandidatit/ofertuesit.

4. Afati për paraqitjen e ofertave është jo më pak se 30 (tridhjetë) ditë kalendarike nga data në të cilën është botuar formulari për njoftimin e kontratës.

5. Procesi i përzgjedhjes së fituesit nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave do të vazhdojë edhe në qoftë se është dorëzuar vetëm 1 (një) ofertë.

Neni 13

### **Hapja e ofertave**

*(Shtuar paragraf në fund të pikës 3 me VKM nr.271, datë 16.5.2018)*

Hapja e ofertave është publike. Hapja dhe vlerësimi i ofertave nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave bëhet, si më poshtë vijon:

1. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave lexon ofertat në prani të kandidatëve/ofertuesve, sipas përcaktimeve të bëra në këtë vendim. Gjatë fazës së hapjes dhe vlerësimit marrin pjesë edhe anëtarë të Njesisë së Hartimit të Dokumenteve të procedurës konkurruese, por nuk kanë të drejtë për të votuar. Ata mund të japin mendime vetëm kur u kërkohet, si dhe kryejnë vetëm funksione të karakterit të ndihmës, si: mbajtjen e procesverbalit, sistemimin dhe ruajtjen e dokumenteve etj.

2. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave lexon emrin dhe adresën e kandidatit/ofertuesit dhe hap zarfin përkatës. Pasi hap zarfin, lexon me zë të lartë dokumentet e kualifikimit administrativo-ligjor, teknik dhe financiar. Më pas, hap ofertat teknike dhe ofertat financiare. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave u komunikon përfaqësuesve ditën, vendin dhe orën për klasifikimin përfundimtar të kandidatëve/ofertuesve dhe më pas vazhdon punën për shqyrtimin e ofertave.

3. Bazuar në ofertat e pranuara, Komisioni i Vlerësimit të Ofertave harton renditjen përfundimtare, e cila duhet të komunikohet në kohën e përcaktuar në dokumentet e konkurrimit. Afati i vlerësimit nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave është deri në 30 (tridhjetë) ditë. Në raste të veçanta, me kërkesë të argumentuar të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave, institucioni përgjegjës mund ta ndryshojë këtë afat.

Zgjatja e afatit bëhet për aq sa është e nevojshme për përfundimin e vlerësimit, por jo më shumë se kohëzgjatja e afatit fillestar.

4. Nëse më shumë se një ofertë ka të njëjtën numër pikësh, atëherë fituesi do të përcaktohet me short, në prani të kandidatëve/ofertuesve.

5. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga përfundimi i vlerësimit, përgatit raportin përmbledhës dhe ia propozon fituesin titullarit të institucionit përgjegjës.

Raporti përmban:

- i) objektin e kontratës;
- ii) një përmbledhje të procedurës së ndjekur;
- iii) numrin e ofertave të paraqitura dhe një përmbledhje për çdo ofertë;
- iv) kriteret e vlerësimit të ofertave dhe vlerësimin sipas këtyre kriterëve të secilës ofertë;
- v) renditjen e kandidatëve/ofertuesve sipas vlerësimit të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave;
- vi) ankesat, nëse ka.

Neni 14

### **Procedura me aplikim në pronë private**

*(Hequr fjalë në pikën 3 me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)*

Kandidati zhvillues i nënshtrohet procedurës së mëposhtme:

1. Kandidati zhvillues aplikon pranë institucionit përgjegjës duke paraqitur studimin e parafizibilitetit cili duhet të jetë në përputhje me kërkesat e nenit 5, të këtij vendimi, dhe aktin e

pronësisë së zonës së kërkuar ose, në rastet kur kandidati nuk është pronar i zonës, marrëveshjen me pronarët e pasurive të përfshira në zonë.

2. Institucioni përgjegjës bën vlerësimin paraprak në mënyrë që të përcaktojë nëse:

a) objektivat e projektit i shërbejnë interesit publik dhe përshtaten me strategjitë sektoriale apo rajonale të zhvillimit;

b) nuk ka kufizime për zbatimin e projektit;

c) projekti mund të zbatohet siç është planifikuar, duke përdorur teknologjitë e propozuara dhe pa rreziqe të arsyeshme teknike;

ç) projekti ka qëndrueshmëri ekonomike dhe përshtatshmëri financiare;

d) projekti siguron përshpejtimin e zhvillimit rajonal dhe zgjerimin e lidhjeve ekonomike të tregut shqiptar me atë ndërkombëtar, si dhe përshpejtimin e qarkullimit të mallrave e të kapitaleve.

Pas kryerjes së vlerësimit paraprak, institucioni përgjegjës shprehet përpranueshmërinë e aplikimit. Nëse aplikimi vlerësohet i pranueshëm, i kërkohet kandidati paraqitja e studimit të fizibilitetit.

3. Në bazë të studimit të fizibilitetit, institucioni përgjegjës, në përputhje me nenin 4, të ligjit, i propozon Këshilli të Ministrave shpalljen e zonës.

4. Institucioni përgjegjës nxjerr udhëzimin për zbatimin e kësaj procedure.

Neni 14/1

**Procedura jokonkurruese për përcaktimin e zhvilluesit, institucion i qeverisjes qendrore ose njësi e vetëqeverisjes vendore**

*(Shtuar me vendimin nr.271, datë 16.5.2018; hequr fjalë në pikën 5 me VKM nr. 345, datë 13.5.2026))*

Përcaktimi i zhvilluesit bëhet nga Këshilli i Ministrave, me propozimin e institucionit përgjegjës, sipas procedurës së mëposhtme:

1. Kandidati zhvillues paraqet kërkesën pranë institucionit përgjegjës, së bashku me studimin e parafizibilitetit, për projektin e ndërtimit të zonës së teknologjisë dhe të zhvillimit ekonomik, dhe informacionin e marrë nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për statusin aktual të pasurisë, për sipërfaqen, në të cilën do të ndërtohet zona, të shoqëruar me aktin përkatës të pronësisë.

2. Institucioni përgjegjës bën vlerësimin paraprak, në mënyrë që të përcaktojë nëse:

a) objektivat e projektit i shërbejnë interesit publik dhe përshtaten me strategjitë sektoriale apo rajonale të zhvillimit;

b) nuk ka kufizime për zbatimin e projektit;

c) projekti mund të zbatohet siç është planifikuar, duke përdorur teknologjitë e propozuara dhe pa rreziqe të arsyeshme teknike;

ç) projekti ka qëndrueshmëri ekonomike dhe përshtatshmëri financiare;

d) projekti siguron përshpejtimin e zhvillimit rajonal dhe zgjerimin e lidhjeve ekonomike të tregut shqiptar me atë ndërkombëtar si dhe përshpejtimin e qarkullimit të mallrave e të kapitaleve.

Pas kryerjes së vlerësimit paraprak, institucioni përgjegjës shprehet për pranimin e kërkesës dhe kërkon nga institucioni i qeverisjes qendrore ose njësi e vetëqeverisjes vendore plotësimin e të gjitha kriterëve vlerësues, të cilat duhet të jenë në përputhje me kërkesat e nenit 5, të këtij vendimi, përjashtuar paragrafët e tretë dhe të katërt të shkronjës “a”, të shkronjës “D”, të nenit 5, respektivisht kërkesat për tarifën e përdorimit të tokës dhe garancinë bankare për kapitalin e nevojshëm financiar për kryerjen e investimit në zonë.

3. Në rastet kur kandidati për zhvillues është institucioni përgjegjës, merret informacion nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për statusin aktual të pasurisë, për sipërfaqen, në të cilën do të ndërtohet zona, të shoqëruar me aktin përkatës të pronësisë, dhe plotësohet dokumentacioni i përcaktuar në kriteret vlerësuese, në përputhje me nenin 5, të këtij vendimi, përjashtuar paragrafët e tretë dhe të katërt të shkronjës “a”, të ndarjes “D”, të nenit 5, respektivisht kërkesat për tarifën e përdorimit të tokës dhe garancinë bankare për kapitalin e nevojshëm financiar për kryerjen e investimit në zonë.

4. Kandidati për zhvillues, si pjesë të dokumentacionit, jep të dhëna lidhur me burimin e financimit, kapitalin e nevojshëm financiar për zbatimin e projektit dhe mundësinë e sigurimit të këtyre fondeve.

5. Institucioni përgjegjës, në përputhje me nenin 4, të ligjit, i propozon Këshillit të Ministrave shpalljen e zonës.

#### Neni 14/2

*(Shtuar me VKM nr. 810, datë 12.12.2022)*

Procedurë jokonkurruese për përcaktimin e zhvilluesit në rastet e investitorëve me status “Investim/investitor strategjik, procedurë e asistuar/ veçantë”.

Përcaktimi i zhvilluesit bëhet nga Këshilli i Ministrave, me propozimin e institucionit përgjegjës, sipas procedurës së mëposhtme:

1. Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve përcjell pranë institucionit përgjegjës vendimin e Komitetit të Investimeve Strategjike, së bashku me dokumentacionin e paraqitur nga subjekti investuese, për realizimin e projektit/investimit strategjik, zonë e teknologjisë dhe të zhvillimit ekonomik.

2. Institucioni përgjegjës, pasi ka marrë informacionin nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, për statusin aktual të pasurisë, për sipërfaqen në të cilën do të ndërtohet zona e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, të shoqëruar me aktin përkatës të pronësisë, në përputhje me nenin 4, të ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, i propozon Këshillit të Ministrave shpalljen e zonës dhe zhvilluesin e saj.

3. Me shpalljen e zonës, sipas pikës 2, ndërtimet pa leje nuk legalizohen, por trajtohen nga shteti nëpërmjet shpërbllimit financiar, programeve financiare të strehimit ose formave të tjera alternative të trajtimit.

#### Neni 15

##### **Ankimi në institucionin përgjegjës**

Çdo kandidat/ofertues mund të kërkojë rishikim administrativ të procesit të konkurrimit kur gjykon se një vendim i institucionit përgjegjës është marrë në kundërshtim me aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi, duke vepruar, si më poshtë vijon:

1. Ankesa i paraqitet me shkrim institucionit përgjegjës brenda 7 (shtatë) ditëve pune nga data kur ankimuesi është vënë në dijeni për mospranimin e ofertës.

2. Me marrjen e ankesës me shkrim, institucioni përgjegjës pezullon vazhdimin e procedurës, derisa ankesa të jetë shqyrtuar plotësisht, përfshirë dhe nxjerrjen e një vendimi përpara skadimit të afatit kohor.

3. Ankesa në institucionin përgjegjës bëhet me formularin përkatës, ku shënohen emri dhe adresa e ankuesit, referimi për procedurën konkrete, baza ligjore dhe përshkrimi i shkeljes, pretendimi i

ankuesit për vendimin përfundimtar dhe dokumentacioni përkatës e vendimi institucionit përgjegjës. Elementet e sipërpërmendura janë të domosdoshme për shqyrtimin e ankesës.

4. Institucioni përgjegjës shqyrton ankesën dhe merr një vendim të arsyetuar brenda 7 (shtatë) ditëve pas marrjes së ankesës, të cilin duhet t'ia njoftojë ankuesit jo më vonë se në ditën vijuese të punës.

#### Neni 15/1

#### **Shqyrtimi i ankimit administrativ**

*(Shtuar me VKM nr. 271, datë 16.5.2018)*

Për shqyrtimin e ankesave administrative, institucioni përgjegjës ndjek hapat, si më poshtë vijon:

1. Titullari i institucionit përgjegjës urdhëron ngritjen e një komisioni të përbërë nga 3 (tre) anëtarë, ku, të paktën, njëri është ekspert i fushës, për të shqyrtuar ankesën dhe për marrjen e një vendimi të arsyetuar. Komisioni i ngarkuar është përgjegjës për vendimin e dhënë në përfundim të shqyrtimit të ankesës.

Anëtarët e komisionit, të ngarkuar për shqyrtimin e ankesës, nuk duhet të kenë qenë pjesë e vendimmarrjes, për të cilën është paraqitur ankesa.

Në rast se ankimi lidhet me dokumentet e konkurrimit, titullari i autoritetit kontraktor mund t'ia ngarkojë shqyrtimin e ankesës Komisionit të Vlerësimit të Ofertave.

2. Njësia e hartimit të dokumenteve mbledh dhe vendos në dispozicion të komisionit të ngarkuar për shqyrtimin e ankesës gjithë informacionin e nevojshëm për shqyrtimin e saj.

3. Vendimi në lidhje me ankesën duhet të merret brenda 7 (shtatë) ditëve nga marrja e saj. Nëse nga ankuesi kërkohet informacion shtesë, atëherë afati kohor i sipërpërmendur ndërpritet dhe rifillon pasi institucioni përgjegjës ta sigurojë këtë informacion.

3. Në përfundim të shqyrtimit të ankesës, komisioni i ngarkuar për shqyrtimin e saj merr vendim të arsyetuar për refuzimin ose pranimin e ankesës, i cili i komunikohet menjëherë titullarit të institucionit përgjegjës.

Në rastin kur ankesa është pranuar, titullari i institucionit përgjegjës i adreson vendimin për zbatim Komisionit të Vlerësimit të Ofertave.

Në çdo rast, vendimi i institucionit përgjegjës i komunikohet me shkrim ankimesit. Për efekt të shkurtimit të afateve kohore të procesit të ankimimit, komisioni i ngarkuar për shqyrtimin e ankesës ia komunikon vendimin ankimesit edhe në adresën elektronike të përcaktuar prej tij në formularin e ankesës, jo më vonë se ditën e nesërme të punës, pas marrjes së vendimit.

4. Institucioni përgjegjës, nëse nevojitet, duhet të zgjatë afatin kohor të procedurës së konkurrimit aq sa zgjat periudha e pezullimit. Në rastet kur afatet kohore të procedurës së konkurrimit, për të cilat janë njoftuar ofertuesit, ndryshojnë, për shkak të marrjes parasysh të ankesës, autoriteti kontraktor u shpërndan ofertuesve një njoftim të posaçëm, ku jepen arsyet për zgjatjen e këtyre afateve.

#### Neni 16

#### **Ankimi në gjykatë**

Kundër vendimit të institucionit përgjegjës ankuesi ka të drejtë që brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga marrja dijani, të bëjë padi për shqyrtim të mosmarrëveshjes administrative në gjykatën kompetente.

Shqyrtimi i këtij ankimi në gjykatë nuk pezullon vazhdimin e procedurave.

#### Neni 16/1

### **Anulimi i një procedure konkurruese** (Shtuar me VKM nr. 810, datë 12.12.2022)

1. Institucioni përgjegjës me urdhër të ministrit anulon procedurën e konkurrimit, në rastet kur:
  - a) në procedurat konkurruese nuk është dorëzuar asnjë kërkesë e përshtatshme;
  - b) konstaton se dokumentet e konkurrimit përmbajnë gabime ose mangësi të rëndësishme që pengojnë vijimin e procedurës;
  - c) për shkak të rrethanave të paparashikueshme dhe objektive nuk mund të zhvillohet procedura konkurruese.
2. Institucioni përgjegjës nuk mban asnjë përgjegjësi ndaj ofertuesve që kanë paraqitur oferta për vendimin e marrë, në bazë të pikës 1, të këtij neni.
3. Institucioni përgjegjës u komunikon të gjithë kandidatëve ose ofertuesve vendimin dhe arsyet për të mos e vazhduar procedurën e konkurrimit menjëherë, por jo më vonë se 3 (tri) ditë nga marrja e vendimit.
4. Institucioni përgjegjës publikon vendimin e anulimit në Buletinin e Njoftimeve Publike, vetëm pas kalimit të afateve të ankimimit, sipas parashikimeve të nenit 15/1, të këtij vendimi.

#### Neni 17

### **Miratimi dhe publikimi i fituesit**

1. Pas miratimit të raportit përmbledhës nga titullari i institucionit përgjegjës, siç parashikohet në këtë vendim, kandidati/ofertuesi i suksesshëm njoftohet me shkrim për pranimin e ofertës dhe për lidhjen e kontratës. Ky njoftim publikohet në Buletinin e Njoftimeve Publike.
2. Njoftimi duhet të përmbajë:
  - a) emrin dhe adresën e kandidatit/ofertuesit të shpallur fitues;
  - b) kohëzgjatjen e kontratës dhe vlerën e kontratës;
  - c) emrat dhe vlerën e kandidatëve/ofertuesve të tjerë;
  - ç) emrat e kandidatëve/ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit;
  - d) informacion nëse ka pasur ankesa;
  - dh) kërkesën që kontrata të nënshkruhet, me kusht që të jetë bërë sigurimi i saj.

#### Neni 18

### **Negocimi i kontratës**

(Shtuar paragraf me VKM nr.271, datë 16.5.2018; ndryshuar paragrafi i parë me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)

Institucioni përgjegjës, në rastet kur përzgjedhja e zhvilluesit bëhet sipas parashikimeve të pikës 1 të nenit 4 të këtij vendimi, fton kandidatin/ofertuesin e shpallur fitues të nisë procedurat e negocimit të kontratës menjëherë pas publikimit të njoftimit të fituesit. Në rastet kur përzgjedhja e zhvilluesit realizohet sipas parashikimeve të pikave 2, 3 dhe 4, të nenit 4, institucioni përgjegjës fton kandidatin për të filluar procedurat e negocimit të kontratës pas njoftimit përkatës. Procedurat e negocimit përfundojnë brenda një afati jo më të gjatë se 90 (nëntëdhjetë) ditë nga data e

publikimit.

Në raste të veçanta, me kërkesë të argumentuar të grupit të negociimit të kontratës, institucioni përgjegjës mund ta ndryshojë këtë afat. Zgjatja e afatit bëhet për atë sa është e nevojshme për përfundimin e procedurës, në proporcion me vështirësinë e çështjes konkrete, por jo më shumë se kohëzgjatja e afatit fillestar.

#### Neni 19

#### **Kontrata**

*(Hequr fjalë në pikën 3 me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)*

1. Kontrata midis institucionit përgjegjës dhe zhvilluesit reflekton termat e referencës së procedurës së konkurrimit dhe kriteret sipas të cilave është bërë përzgjedhja e zhvilluesit të cilat janë kushte të panegociueshme të kontratës.

2. Kontrata përmban kërkesat që burojnë nga legjislacioni në fuqi, si dhe parashikon ato terma që vlerësohen të përshtatshëm nga palët, të tilla si:

a) përkufizime, interpretime, natyra dhe objekti i punëve që duhet të kryhen dhe shërbimet që duhet të jepen nga zhvilluesi;

b) kohëzgjatja e kontratës;

c) pronësia e aseteve të projektit dhe detyrimet e palëve, sipas rastit, për vënien në dispozicion të vendit të projektit ku do të zhvillohet zona dhe çdo lehtësi tjetër të mundshme;

ç) procedurat për rishikimin dhe miratimin e projekteve inxhinierike, të planeve të ndërtimit dhe specifikimeve nga institucioni përgjegjës, si dhe procedurat për testimin e kontrollin përfundimtar, miratimin dhe pranimin e rrjetit të infrastrukturës, rregullat e standardet, në bazë të të cilave është projektuar projekti për ndërtimin e zonës, që duhet të jenë në përputhje me praktikat më të mira, me synim zhvillimin e tregut;

d) të drejtat dhe detyrimet e institucionit përgjegjës të zhvilluesit;

dh) sanksionet në rast mospërmbushjeje të detyrimeve;

e) të drejtat e institucionit përgjegjës ose të një autoriteti tjetër publik për të monitoruar punët që duhet të kryhen dhe shërbimet që duhet të jepen nga zhvilluesi, kushtet dhe masën, në të cilën institucioni përgjegjës mund të urdhërojë ndryshime për punët dhe kushtet e shërbimit;

ë) të drejtën e institucionit përgjegjës për të marrë masa të tjera të arsyeshme, për të siguruar që rrjeti infrastrukturor të operohet si duhet dhe shërbimet të jepen në përputhje me kërkesat e zbatueshme ligjore e kontraktuale, si dhe të drejtat për të monitoruar mekanizmat dhe trajtimin e shpenzimeve të mundshme për to;

f) detyrimet e zhvilluesit për t'i dhënë institucionit përgjegjës apo një autoriteti tjetër publik, sipas rastit, akses, raporte dhe informacion për veprimtarinë në zonë;

g) shtrirjen e detyrimeve të zhvilluesit, sipas rastit, për të siguruar ndryshimin e shërbimit, për të përmbushur kërkesat e kohës, vazhdimësinë e tij dhe dhënien, në kushte kryesisht të njëjta për të gjithë përdoruesit, mekanizmat për të trajtuar kostot e mundshme për to;

gj) detyrimet e mundshme, nëse ka, të autoriteteve publike përkatëse ose të institucionit përgjegjës;

h) rrethanat, në të cilat institucioni përgjegjës ka të drejtën të marrë përsipër, përkohësisht, administrimin e rrjetit të infrastrukturës, për sigurimin e një shërbimi të efektshëm dhe të pandërprerë dhe, në rastin e dështimit nga zhvilluesi, të përmbushë detyrimet e tij kontraktuale, për të rregulluar shkeljen e kontratës;

i) çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të

zhvilluesit, sipas kontratës;

j) çdo kufizim ose kusht për transferimin e një interesi kontrollues të zhvilluesit;

k) përkufizimi dhe pasoja e forcës madhore, ndryshimi në ligj dhe ndryshime të tjera në rrethana (duke përfshirë çdo të drejtë të palëve për të kërkuar kompensimin ose rishikimin e kontratës);

l) përgjegjësinë sociale;

ll) garancitë për t'u përmbushur dhe politikat e sigurimeve dhe të të drejtave të punonjësve që duhet të ndiqen nga zhvilluesi për zbatimin e projektit;

m) procedurat e rregullimit të shkeljes së kontratës, të bëra nga njëra prej palëve;

n) kushtet dhe procedurat për ndryshimin dhe/ose përfundimin e kontratës, të drejtat dhe detyrimet e palëve, me kalimin e afatit apo përfundimin e kontratës (duke përfshirë mekanizmin e transferimit të sendeve pasurore, të teknologjisë, kompensimit, shërbimin e trajnimit dhe të mbështetjes që duhet të jepet nga zhvilluesi);

nj) ligjin e zbatueshëm dhe mekanizmat për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që mund të lindin ndërmjet institucionit përgjegjës dhe zhvilluesit;

o) të drejtat dhe detyrimet e palëve për informacionin konfidencial.

3. Genplani i objektit, në 6 (gjashtë) kopje origjinale, i hartuar nga eksperti topograf i licencuar ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja nën ndërtesë, si dhe planimetria e detajuar e objekteve në qoftë se ka, është pjesë përbërëse e kontratës. Kostot për hartimin e genplanit përballohen nga zhvilluesi.

Neni 20

#### **Miratimi i kontratës**

*(Ndryshuar me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)*

Miratimi i kontratës kryhet nga ministri përgjegjës për ekonominë, pas përfundimit të negocimit dhe vetëm pasi të jenë marrë paraprakisht mendimet nga Avokatura e Shtetit dhe çdo institucion i përfshirë në zbatimin e saj.

Neni 20/1

#### **Vënia në dispozicion të zhvilluesit të pasurive të paluajtshme shtetërore**

*(Shtuar me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)*

1. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që përdoren për krijimin e zonës teknologjike të zhvillimit ekonomik, merren në përdorim nga zhvilluesi me kontratë qiraje. Elementet e kontratës së qirasë janë të përcaktuara në formatin “tip”, sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Miratimi i kontratës, sipas pikës 1, të këtij neni, kryhet nga ministri përgjegjës për ekonominë, pasi të jetë marrë paraprakisht informacioni nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, për statusin aktual të pasurisë, për sipërfaqen në të cilën do të ndërtohet zona teknologjike e zhvillimit ekonomik, shoqëruar me kopje të aktit përkatës kadastral dhe të mendimit të shprehur nga organi shtetëror që administron pasuritë e paluajtshme.

Neni 21

#### **Ndryshimi i sipërfaqes**

1. Këshilli i Ministrave brenda zonës mund të përcaktojë një sipërfaqe më të vogël, për të cilën do të kryhen procedurat e përzgjedhjes së zhvilluesit.

2. Këshilli i Ministrave mbi bazën e kërkesës së institucionit përgjegjës miraton ndryshimin e sipërfaqes së zonës, dhënë zhvilluesit.

3. Në rastet e ndryshimit të sipërfaqes, sipas pikës 2, të këtij neni, zhvilluesi duhet të paraqesë planin e investimeve, të ndryshuar, së bashku me dokumentacionin administrativ-ligjor, teknik dhe financiar.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**KRYEMINISTRI**  
**Edi Rama**

ANEKSI 1  
(Shtuar me VKM nr. 345, datë 13.5.2026)

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**  
**ZYRA E NOTERISË TIRANË**

Nr. \_\_\_\_\_ Rep.

Nr. \_\_\_\_\_ Kol.

**KONTRATË QIRAJE (TIP)**

Në Tiranë, sot më \_\_\_\_\_, të muajit \_\_\_\_\_, të vitit \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), u paraqitën para meje, noterit \_\_\_\_\_, palët kontraktuese, si më poshtë vijon:

**Institucioni “Qiradhënës”**, përfaqësuar me autorizim të titullarit të institucionit “Qiradhënës”, nr. \_\_\_\_\_ nga z./znj. \_\_\_\_\_, me detyrë \_\_\_\_\_, në (institucionin “Qiradhënës”), i datëlindjes \_\_\_\_\_, banues në \_\_\_\_\_ me shtetësi shqiptare i/e pajisur me letër njoftimin nr. \_\_\_\_\_, që më poshtë do të quhet “QIRADHËNËSI”,

**Dhe**

**Subjekti** “\_\_\_\_\_”, me seli qendrore në \_\_\_\_\_ me adresë: \_\_\_\_\_, regjistruar si person fizik/juridik dhe pajisur nga QKB-ja, me NIPT: \_\_\_\_\_, përfaqësuar nga z./znj. \_\_\_\_\_, i biri/bija i/e \_\_\_\_\_, i datëlindjes \_\_\_\_\_, lindur në dhe banues në, me shtetësi \_\_\_\_\_, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. \_\_\_\_\_, që më poshtë do të quhet “QIRAMARRËSI”.

**Institucioni “Qiradhënës”**, mbështetur në ligjin nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, i ndryshuar, në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave \_\_\_\_\_, datë \_\_\_\_\_, “\_\_\_\_\_”, kontratën “Për ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik” me nr. \_\_\_\_\_ rep., nr. \_\_\_\_\_ kol., të nënshkruar në datën \_\_\_\_\_, ndërmjet institucionit përgjegjës dhe subjektit \_\_\_\_\_, bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, palët bien dakord të hartojnë këtë kontratë, me kushtet, si më poshtë:

Neni 1  
**Objekti i kontratës**

Objekti i kësaj kontrate është dhënia kontratë qiraje 1 euro e pasurive shtetërore: “\_\_\_\_\_”, sipas genplanit dhe dokumenteve të ASHK-së \_\_\_\_\_, bashkëlidhur kontratës.

Neni 2

## **Qëllimi i përdorimit**

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i pasurive të përcaktuara në nenin 1, për ndërtimin dhe funksionimin e Zonës së Teknologjisë së Zhvillimit Ekonomik.

### **Neni 3 Kohëzgjatja**

Kjo kontratë është e vlefshme për \_\_\_\_\_ vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

### **Neni 4 Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit**

4.1. “Qiradhënësi” dorëzon, brenda një muaji nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pasuritë shtetërore, përcaktuar në nenin 1 të saj, të lira për t’u shfrytëzuar për qëllimin e kësaj kontrate. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të pasurive që jepen 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, 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 pasurive, 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 pasuritë e marra 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 pasuritë, 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.

5.4. “Qiramarrësi” detyrohet të shfrytëzojë dhe të mirëmbajë pasuritë shtetërore, objekt të 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 qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në territorin, objekt i kësaj kontrate, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet kompetente.

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

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

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

5.11. “Qiramarrësi” pronën e marrë me qira ta japë me nënqira te përdoruesi.

5.12. “Qiramarrësi”, në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë pronën, objekt kontrate.

#### Neni 6

#### **Zgjidhja e kontratës**

6.1. Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në nenin 3 të kësaj kontrate.

6.2. 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 prona nevojitet për interes publik.

6.3. Kontrata pushon automatikisht së vepruari 30 ditë pas njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit” për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 6.2 të saj dhe nëse “Qiramarrësi” nuk ka reaguar me shkrim.

#### Neni 10

#### **Dispozita të 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 genplani, dokumentacioni i pronësisë dhe procesverbali i marrjes në dorëzim 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 në juridiksionin ku ndodhet parku.

10.4. Në çdo rast të kalimit në juridiksion gjyqësor të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, autorizohet njësia administruese dhe monitoruese e kontratës për ndjekjen e procedurës gjyqësore.

#### Neni 11

Brenda një muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në ASHK-në vendore.

Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen “Qiramarrësit”.

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.

QIRADHËNËSI

QIRAMARRËSI