

VENDIM
Nr. 545, datë 27.7.2016

**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 “RECOVERED EARTH ALBANIA” SHA, SI QIRAMARRËS, PËR
PASURINË “TRUALL DHE OBJEKT TË PASURISË NR. 603/3, ZK 2111, VOL. 2, F. 171,
KASNICË, FIER”, TË SHOQËRISË “ALBPETROL” SHA, PATOS**

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, enfitëozë 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 “*Recovered Earth Albania*” sh.a., si qiramarrës, për pasurinë “Truall dhe objekt të pasurisë nr. 603/3, ZK 2111, vol. 2, f. 171, Kasnicë, Fier”, në pronësi të shoqërisë “Albpetrol” sh.a., Patos, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas genplanit, 50 753 (pesëdhjetë mijë e shtatëqind e pesëdhjetë e tre) m², nga ku sipërfaqe nën objekt është 343 (treqind e dyzet e tre) m² dhe sipërfaqe funksionale është 50 410 (pesëdhjetë mijë e katërqind e dhjetë) m², sipas kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohet Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

Republika e Shqipërisë
Zyra e Noterisë Tiranë
Nr. ____ Rep.
Nr. ____ Kol.

DRAFTKONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata
Lidhur

Në Tiranë, sot më datë _____ të muajit _____ të vitit 2016 (dy mijë e gjashtëmbëdhjetë), u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, përfaqësuar me ministri i Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Milva Ekonomi, e datëlindjes _____.19____, banuese në Tiranë, me shtetësi shqiptare, e pajisur me letërnjoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet “Qiradhënësi”

DHE

Shoqëria “Recovered Earth Albania” sh.a., me seli qendrore në Tiranë dhe me adresë: Njësia Bashkiake nr. 2, sheshi “Italia”, hotel “Sheraton”, kati II, zyra 9, Tiranë, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKR me NIPT: L61318002T, përfaqësuar nga z. _____, i datëlindjes _____.19____, lindur në _____, me shtetësi _____, identifikuar me _____ Nr. _____, _____, që më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”.

Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, me propozimin e Ministrisë së Energjisë dhe Industrisë, 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, në zbatim të vendimit nr. _____, datë _____.2016, 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 Qiradhënësi dhe shoqërisë “Recovered Earth Albania” sh.a. si qiramarrës, për pasurinë “Truall dhe objekte”, Kasnicë, Fier, në pronësi të “Albpetrol” sh.a. dhe bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së shoqërisë “Recovered Earth Albania” sh.a., në datën 28.6.2016, 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 “Truall dhe objekt të pasurisë nr. 603/3, ZK 2111, vol. 2, f. 171, Kasnicë, Fier”, në pronësi të “Albpetrol” sh.a., Patos me sipërfaqe të përgjithshme me sipërfaqe të përgjithshme, sipas genplanit, 50 753 (pesëdhjetë mijë e shtatëqind e pesëdhjetë e tre) m², nga ku sipërfaqe nën objekt është 343 (treqind e dyzet e tre) m² dhe sipërfaqe funksionale është 50 410 (pesëdhjetë mijë e katërqind e dhjetë) m², sipas certifikatës së pronësisë datë 29.12.2014 të ZVRPP-së Fier.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, për ushtrimin e aktiviteteve ekonomike me qëllim kryerjen e investimeve në aktivitet përpunues dhe prodhues në fushën e hidrokarbureve, duke nxitur zhvillimin ekonomik dhe krijimin e vendeve të reja të punës.

Neni 3
Kohëzgjatja

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

Neni 4
Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 Qiradhënësi, nëpërmjet shoqërisë “Albpetrol” sh.a., si njësi që ka në administrim pasurinë shtetërore, dorëzon brenda një muaji nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pronën e përcaktuar në nenin 1 të saj, të lirë për t’u shfrytëzuar për qëllimin e kësaj kontrate. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të objektit që jepet me qira i shoqëruar me foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.

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

4.3 Qiradhënësi 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 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 planbiznesin e paraqitur në konkurrim.

5.4 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin, objekt i kësaj kontrate, detyrohet që brenda 3 viteve ushtrimore, duke filluar nga marrja e lejes së ndërtimit, do të investojë në ndërtimin e një impianti, të përbërë nga 4 linja prodhimi dhe përpunimi të rërës bituminoze, në vlerën totale 3 801 132 327 lekë (tre miliardë e tetëqind e një milion e njëqind e tridhjetë e dy mijë e treqind e njëzet e shtatë), sipas parashikimit për investimet dhe fazat e zhvillimit të tij, të shprehura në planbiznesin e paraqitur, që janë si vijon:

Faza e parë. Gjatë fazës së parë të investimit do të konsistojë në përshtatjen e pasurisë shtetërore të marrë me qira në funksion të qëllimit, si dhe vendosjen e makinerisë së parë të linjës së prodhimit. Investimi total i fazës së parë do të jetë në vlerën 382 000 000 (treqind e tetëdhjetë e dy milionë) lekë dhe do të realizohet brenda vitit 2016.

Faza e dytë. Gjatë fazës së dytë të investimit, parashikohet të përfundojnë punimet dhe përgatitjet deri në instalimin e plotë të linjës së prodhimit kundrejt një investimi në vlerën prej 3 267 000 000 (tre miliardë e dyqind e gjashtëdhjetë e shtatë milionë) lekësh. Ky investim do të realizohet brenda vitit 2017.

Faza e tretë. Gjatë fazës së tretë të investimit parashikohet të përfundojë ndërtimi i impiantit. Investimi total i fazës së tretë do të jetë në vlerën 152 132 327 (njëqind e pesëdhjetë e dy milionë e njëqind e tridhjetë e dy mijë e treqind e njëzet e shtatë) lekë dhe do të realizohet brenda vitit 2018.

5.5 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në planbiznesin e paraqitur në konkurrim, detyrohet që, në objektin e marrë me qira, brenda vitit 2018 do të ketë të punësuar 360 punonjës (treqind e gjashtëdhjetë), nga data e marrjes në dorëzim të objektit. Punësimi do të

realizohet në tri faza. Në përfundim të vitit 2016 do të ketë punësuar 50 (pesëdhjetë) punonjës. Në përfundim të vitit 2017 do të ketë të punësuar dhe 130 (njëqind e tridhjetë) punonjës dhe në përfundim të vitit 2018 do të ketë të punësuar edhe 180 (njëqind e tetëdhjetë) punonjës të tjerë.

5.6 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 5.4 dhe 5.5, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

5.7 Qiramarrësi detyrohet që, para përfundimit të vitit të pestë të përdorimit të objektit me qira, sipas kësaj kontrate, të paraqesë para Qiradhënësit shtesën e planbiznesit për treguesit e periudhës në vijim, brenda objektit të kontratës dhe pa ulur treguesit e shprehur në pikat 5.4 dhe 5.5 të kësaj kontrate.

5.8 Qiramarrësi detyrohet të paraqesë te 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.

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

5.10 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.

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

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 76 022 647 (shtatëdhjetë e gjashtë milionë e njëzet e dy mijë e gjashtëqind e dyzet e shtatë) lekë, sipas faturës së lëshuar nga Qiradhënësi, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të vlerës së plotë të investimit të shprehur në nenin 5.4 të kësaj kontrate.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete (gjoba dhe kamatëvonesa), 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, në përfundim të vitit 2018, nuk ka realizuar vlerën e investimeve të përcaktuara në pikën 5.4 të kësaj kontrate, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të parealizuar. 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 5.5 të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetë mijë) lekë për çdo vend pune të pahapur.

Neni 8

Përgjegjësitë e palëve

8.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

8.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të çdo faze për investimin, pas relacionit të paraqitur nga Qiramarrësi, sipas pikave 5.4, 5.5 dhe 5.7 të kësaj kontrate, palët janë të

detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, shoqërisë “Albpetrol” sh.a., Patos dhe Qiramarrësit, për nivelin e investimeve të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të shoqërisë, shoqëruara me relacionin përkatës, të hartuar nga eksperti kontabël i autorizuar, si dhe realizimin e numrin e të punësuarve, vërtetuar me dokumentacion nga institucionet përgjegjëse.

8.3 Palët, Qiramarrësi dhe shoqëria “Albpetrol” sh.a., Patos, janë të detyruara që çdo vit të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta për realizimin e kushteve të kontratës, lidhur me ruajtjen e nivelit të punësimit, investimit dhe shlyerjen e penaliteteve ose gjobave (në rastet kur ka të tilla) të vendosura, sipas neneve të kësaj kontrate.

8.4 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.

8.5 Qiramarrësi përjashtohet nga detyrimet për kohën e vazhdimit të forcës madhore dhe moskryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 9

Zgjidhja e kontratës

9.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 3 të kësaj kontrate.

9.2 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 shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.6 të kësaj kontrate.

9.3 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 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 paraqitur para komisionit të konkurrimit 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 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 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 Zhvillimit Ekonomik, Turizmit,
Tregtisë dhe Sipërmarrjes
Përfaqësuar nga
Milva Ekonomi

QIRAMARRËSI

Shoqëria “Recovered Earth Albania”
Përfaqësuar nga