

VENDIM
Nr. 664, datë 15.11.2017

PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCIVE DHE EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE SHOQËRISË “AL ALTO GRADIMENTO” SHPK, SI QIRAMARRËS, PËR PASURINË “SALLA S1, S2, S3 DHE S4, NË KATIN PËRDHES, NË GODINËN 4-KATËSHE, ME SIPËRFAQE TË PËRGJITHSHME, OBJEKT 865 M², ME NR. PASURIE, PÛRKATËSISHT, NR. 1/1738-N3 DHE 1/1510, ZK 8513, DURRËS”, TË NPV SHA, DURRËS

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe në vijim të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata 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 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënëse, dhe shoqërisë “Al Alto Gradimento”, sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë “Salla S1, S2, S3 dhe S4, në katin përdhes, në godinën 4-katëshe, me sipërfaqe të përgjithshme, objekt 865 (tetëqind e gjashtëdhjetë e pesë) m², me nr. pasurie, përkatësisht, nr. 1/1738-N3 dhe 1/1510, ZK 8513, Durrës”, në përgjegjësi administrimi të NPV sh.a., Durrës, për një periudhë 10-vjeçare (dhjetëvjeçare), sipas genplanit dhe tekstit të kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe shoqëria NPV sh.a., Durrës, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ rep.

Nr. _____ kol.

PROJEKTKONTRATË QIRAJE

Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata,

lidhur në Tiranë, sot më datë _____, të muajit _____, të vitit 2017 (dy mijë e shtatëmbëdhjetë), u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfaqësuar me autorizim të ministrit, nr. _____ nga z./znj. _____ në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, i datëlindjes _____, banues në Tiranë, me shtetësi shqiptare i pajisur me letër njoftimin nr. _____ që më poshtë do të quhet “Qiradhënësi”;

dhe

Shoqëria “Al Alto Gradimento” sh.p.k., me seli qendrore në Durrës, me adresë, rruga “Aleksandër Goga”, lagja 18, zona kadastrale 8513, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB me NIPT: L71403506K, përfaqësuar nga administratori i shoqërisë z. _____, i biri i _____, i datëlindjes _____, lindur në Durrës dhe banues në Durrës, me shtetësi _____, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin e shoqërisë NPV sh.a., Durrës, 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 _____, 2017 të Këshillit të Ministrave, “Për dhënie e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata”, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si Qiradhënëse dhe Shoqërisë “Al Alto Gradimento” sh.p.k., si Qiramarrës, për pasurinë “Salla S1, S2, S3 dhe S4, në katin përdhe, në godinën 4-katëshe, me sipërfaqe të përgjithshme, objekt 865 (tetëqind e gjashtëdhjetë e pesë) m², me nr. pasurie përkatësisht nr. 1/1738-N3 dhe 1/1510, ZK 8513, Durrës”, të shoqërisë NPV sh.a.,

Durrës”, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, së bashku me Qiramarrësin, palët bien dakord të hartojnë këtë kontratë, me kushtet si më poshtë:

Neni 1

Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira e pasurisë shtetërore: “Salla S1, S2, S3 dhe S4, në katin përdhe, në godinën 4-katëshe, me sipërfaqe të përgjithshme, objekt 865 (tetëqind e gjashtëdhjetë e pesë) m², me nr. pasurie përkatësisht nr. 1/1738-N3 dhe 1/1510, ZK 8513, Durrës”, në përgjegjësi administrimi të shoqërisë NPV sh.a., Durrës.

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 veprimtarisë në fushën e përpunimit aktiv të mallrave, për prodhim faqe këpucësh dhe veshje të këmbës, sipas autorizimit për përpunimin aktiv të mallrave lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave.

Neni 3

Kohëzgjatja

Kjo kontratë është e vlefshme për një periudhë 10 (dhjetë) vjet dhe hyn në fuqi me firmosjen e saj nga palët.

Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 Qiradhënësi, nëpërmjet shoqërisë NPV sh.a., Durrës, 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 fotografi, 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 30 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.

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 komisionin e vlerësimit të dokumenteve.

5.4 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë sipas planbiznesit të paraqitur, në konkurrim. Ky investim do të realizohet si vijon:

Së pari, do të nisë me rikonstrukcionin e ambienteve dhe përshtatjen e tij me procesin teknologjik të prodhimit që do të realizohet, hidroizolimi i tarracës, shtrirja e linjave elektrike dhe hidraulike, krijimi i ambienteve të gardërobës dhe një ambienti për kujdes mjekësor.

Vlera e punimeve parashikohet të jetë rreth 500 000 mijë lekë dhe do të përfundojë brenda 4 muajve nga marrja në dorëzim e ambienteve.

Së dyti, shoqëria do të kryejë investime në drejtim të montimit të makinerive dhe shtrirja e linjave elektrike dhe atrecaturave përkatëse, të cilat parashikohen të shkojnë deri në 350 000 lekë.

Investimi në total parashikohet që të jetë rreth 850 000 lekë dhe do të përfundojë brenda vitit 2017.

5.5 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në planbiznesin e paraqitur në konkurrim, detyrohet që, në objektin e marrë me qira, pas përfundimit të investimit, pra 4 muaj nga marrja në dorëzim e objektit, të punësojë fillimisht 55 punonjës, numër i cili më vonë do të rritet, krahas rritjes së aktivitetit.

Në vijim të zhvillimit të kontratës, numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 55 (pesëdhjetë e pesë) punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse.

5.6 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.

5.7 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 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.

5.8 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 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 detyrohet të paraqesë te Qiradhënësi kopje të noterizuar të autorizimit të përpunimit aktiv të mallrave, lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave, sa herë që ai përsëritet, si dhe çdo dokument tjetër ligjor që vërteton kryerjen e aktivitetit të përpunimit aktiv të mallrave.

5.12 Qiramarrësit nuk i lejohet që pronën e dhënë me qira ta japë me nënqira ose t'ia kalojë kontratën një tjetri.

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 17 000 (shtatëmbëdhjetë mijë) 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 5.4 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 2017, nuk ka realizuar investimet e përcaktuara në pikën 5.4, të kësaj kontrate, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të përcaktuar. Nëse, pas 6 muajve, investimi vazhdon të mos realizohet, Qiradhënësi zgjidh kontratën dhe gjobit Qiramarrësin me vlerën e garancisë së ngurtësuar në atë moment.

7.2 Në rastin kur Qiramarrësi, në përfundim të çdo faze dhe në vijim, 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 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 prona nevojitet për interes publik;
- e) kur Qiramarrësi nuk pajiset me autorizim për përpunimin aktiv të mallrave ose rifreskimin e tij, për një

periudhë mbi 5 (pesë) muaj.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari 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 5.4, 5.5 dhe 5.6 të kësaj kontrate, palët janë të detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, shoqërisë NPV sh.a., Durrës, dhe Qiramarrësit, për nivelin e investimeve dhe të punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të shoqërisë, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 Palët, Qiramarrësi dhe shoqëria NPV sh.a., Durrës, 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 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 vazhdimit 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 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 Financave dhe Ekonomisë

Përfaqësuar nga

QIRAMARRËSI

Shoqëria “Al Alto Gradimento” sh.p.k.

Përfaqësuar nga

