

VENDIM
Nr. 666, 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 “NAIM TRAGAJ GROUP” SHPK,
SI QIRAMARRËS, PËR SIPËRFAQEN 40 000 M² TË PASURISË “VASKAT E ISH-
NDËRMARRJES SË RITJES DHE ZËNIES SË PESHKUT”, SPITALLË, DURRËS,
PJESË E PASURISË ME NR. 147/16, ZONA KADASTRALE 8517, TË MINISTRISË SË
BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL**

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 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 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënës, dhe shoqërisë “Naim Tragaj Group”, sh.p.k., si qiramarrës, për sipërfaqen 40 000 (dyzet mijë) m², të pasurisë “Vaskat e ish-Ndërmarrjes së Rritjes dhe Zënies së Peshkut”, Spitallë, Durrës, pjesë e pasurisë me nr. 147/16, zona kadastrale 8517, të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, për një periudhë 20-vjeçare, sipas genplanit dhe tekstit të kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural 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.

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. _____ me detyrë _____ në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, i datëlindjes _____, banues në Tiranë, me shtetësi shqiptare, i pajisur me letërnjoftimin nr. _____ që më poshtë do të quhet “Qiradhënësi” dhe

Shoqëria “Naim Tragaj Group” sh.p.k, me seli qendrore në Durrës, me adresë, _____, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB me NIPT: L51427501T, përfaqësuar nga administratori i shoqërisë z. _____, i biri i _____, i datëlindjes _____, lindur në _____ dhe banues në _____, me shtetësi shqiptare, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin e Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Tiranë, 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, pas konkurrimit të zhvilluar më datë 18.5.2017, në zbatim të urdhrit nr. 2773/1, datë 25.4.2017, të Ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, shpalli fitues shoqërinë “Naim Tragaj Group” sh.p.k., 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 Qiradhënës, dhe shoqërisë “Naim Tragaj Group”

sh.p.k si Qiramarrës, për sipërfaqen 40 000 (dyzet mijë) m², të pasurisë “Vaskat e ish-Ndërmarrjes së Rritjes dhe Zënies së Peshkut”, Spitallë, Durrës, pjesë e pasurisë me nr. 147/16, ZK 8517, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural”, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së shoqërisë “Naim Tragaj Group” sh.p.k., 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: “Vaskat e ish-Ndërmarrjes së Rritjes dhe Zënies së Peshkut, Spitallë, Durrës, pjesë e pasurisë me nr. 147/16, ZK 8517, me sipërfaqe prej 40 000 (dyzet mijë) m²”, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, sipas genplanit dhe dokumentit të ZVRP-së Durrës, bashkëngjitur.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, për të ushtruar veprimtari të agrobiznesit, si: grumbullim, përpunim dhe shitje të produkteve bujqësore, nëpërmjet ngritjes së një kompleksi të madh, për grumbullimin, përpunimin dhe shitjen e produkteve bujqësore, agrokulturore dhe pemëtarisë.

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 Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, 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 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 të 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 ushqimin.

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 në ndërtimin dhe funksionimin një kompleksi të produkteve bujqësore, duke ndërtuar një numër të konsiderueshëm magazinash, dy tregje të hapura, hapësira frigoriferike për ruajtjen e produkteve bujqësore, parkingje, trotuare dhe mjedise të përshtatshme për akomodimin dhe shërbimet e personelit të kompleksit. Për ndërtimin e kompleksit mendohet të investohen rreth 311 284 620 (treqind e

njëmbëdhjetë milionë e dyqind e tetëdhjetë e katër mijë e gjashtëqind e njëzet) lekë, dhe do të përfundojë brenda vitit 2023.

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

Faza e parë e investimit: Investimi i fazës së parë do të jetë në vlerën rreth 150 000 000 (njëqind e pesëdhjetë milionë) lekë dhe do të realizohet brenda vitit 2021 nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse. Kjo vlerë investimi do të konsistojë në ndërtimin e magazinave për produktet, 2/3 e hapësirës rrethuese, dy tregjet e hapura, si dhe pjesërisht ambientet shoqëruese.

Faza e dytë e investimit do të realizohet në dy vitet në vazhdim dhe do të vijohet me ndërtimin e dy hapësirave frigoriferike, ndërtimi i katit të dytë të objektit ku ndodhen zyrat e administratës së bashku me barin dhe restorantin etj. Investimi i fazës së dytë do të jetë në vlerën rreth 161 284 620 (njëqind e gjashtëdhjetë e një milionë e dyqind e tetëdhjetë e katër mijë e gjashtëqind e njëzet) lekë.

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet e afateve të realizimeve të investimeve të parashikuara transferohen në kohë, gjithmonë pas datës së lejeve përkatëse të nevojshme për punime, ngritjen e aktivitetit dhe vënien në jetë të tij etj.

5.5 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në planbiznesin e paraqitur në konkurrim, detyrohet që, në objektin e marrë me qira, deri në fund të vitit 2019, të punësojë 28 (njëzet e tetë) punonjës, deri në fund të vitit 2020 do të ketë të punësuar 36 (tridhjetë e gjashtë) punonjës të rinj, deri në fund të vitit 2021 do të ketë të punësuar 38 (tridhjetë e tetë) punonjës të rinj dhe deri në fund të vitit 2023 do të ketë të punësuar 55 (pesëdhjetë e pesë) punonjës të rinj.

Në total, me përfundimin e kompleksit, që parashikohet të jetë fundi i vitit 2023, do të jenë të punësuar 157 (njëqind e pesëdhjetë e shtatë) punonjës, të cilët do të jenë të lidhur çdo ditë me pjesën operative të kompleksit.

Në vijimësi të zhvillimit të kontratës, numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 157 (njëqind e pesëdhjetë e shtatë) punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse.

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet 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 etj.

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 leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet kompetente.

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 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.

5.9 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.

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

5.13 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 5.4 dhe 5.4, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

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 6 225 700 (gjashtë milionë e dyqind e njëzet e pesë mijë e shtatëqind) 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 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, në përfundim të çdo faze, sipas përcaktimeve në pikën 5.5, të kësaj kontrate, nuk realizon vlerën e investimit, 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 momentin e lidhjes së kësaj marrëveshje kontraktore.

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, sipas përcaktimeve të pikës 2-b, të kreut V, të VKM-së 54, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetë mijë) lekë për çdo vend pune 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 shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.6 të kësaj kontrate;
- e. kur prona nevojitet për interes publik.

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 detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, dhe Qiramarrësit, për nivelin e investimeve dhe 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 Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, janë të detyruara që çdo vit të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta për realizimin e kushteve të kontratës, në nivelin e punësimit, në nivelin e investimit dhe shlyerjen e penaliteteve ose 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 moskryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhe 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 "Naïm Tragaj Group" sh.p.k

Përfaqësuar nga

SH. 1 : 25000



SH. 1 : 50000



GENPLAN I PASURSE

Sipërfaqe e lire te "Vashtaj"
Nr.Pas. 147/16, Z.K 85/7
Lagja 17, DURRES
SH. 1 : 1000

MIRATOI
MINISTRI I BUDJESISE
MBEZIRAJ
Prof.Dr. Edmond PANARITI

Nr.Pas. 147/16
Sip. = 40 000 m²

Pika	X	Y
A	371361.415	4578469.771
B	371520.968	4578553.094
C	371623.826	4578356.135
D	371464.273	4578272.811

Konturi i propozuar
(me referencë koordinatë në terren nga
shtylla i niveluar dhe A.T.N)

Distanca grafike

Skala e kësaj karte dhe programi kompjuterik
në referencë shtylla e niveluar dhe A.T.N
shprehin e propozuar në bazën e rezeve

GJEODETIKA 2010

Rilevoi: "GJEODETIKA 2010" S.H.P.K.

Drejtori Tahir Zhejra

Azhurnuar MAJ 2016

