

VENDIM
Nr. 118, datë 13.3.2019

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË, ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCIVE DHE
EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE FONDACIONIT “FUNDJAVË NDRYSHE”, SI
QIRAMARRËS, PËR PASURINË NR. 109, ME EMËRTIM “SHA RIPARIM ARTILERIE
“, E PËRBËRË NGA DISA SIPËRFAQE, TRUALL FUNKSIONAL DHE OBJEKTE, ME
VENDNDODHJE NË BRAR, TIRANË, ME SIPËRFAQE TË PËRGJITHSHME 43 169
M2**

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 ofertë të pakërkuar, me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënëse, dhe fondacionit “Fundjavë Ndryshe”, si qiramarrës, për pasurinë nr. 109, me emërtim “SHA Riparim Artilerie”, e përbërë nga disa sipërfaqe, truall funksional dhe objekte, me vendndodhje në Brar, Tiranë, me sipërfaqe të përgjithshme 43 169 (dyzet e tre mijë e njëqind e gjashtëdhjetë e nëntë) m², me afat 20 (njëzet) vjet.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe fondacioni “Fundjavë Ndryshe” për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

REPUBLIKA E SHQIPERISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

DRAFT-KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata
Lidhur

Në Tiranë, sot më datë _____ të muajit _____ të vitit 2019 (dymijë e nëntëmbëdhjetë), 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 _____, me shtetësi shqiptare i/e pajisur me letër njoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet **“QIRADHËNËSI”**

DHE

Fondacioni “Fundjavë Ndryshe”, me seli qendrore në Gjykatën e Tiranës, në datën 1.12.2015 me vendimin nr. 534, me adresë, _____, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja me NIPT: L61315453U, përfaqësuar nga Z/Znj. _____, i biri/bija i/e _____, i datëlindjes ____/____/____, lindur në _____ dhe banues në _____, me shtetësi _____, identifikuar me letër njoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet **“QIRAMARRËSI”**.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, mbështetur në vendimin nr. 760, datë 19.12.2018 të Këshillit të Ministrave dhe 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 _____.____ të Këshillit të Ministrave “Për dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 Euro/kontrata, me ofertë të pa kërkuar”, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si Qiradhënës dhe Fondacionit “Fundjavë Ndryshe” si Qiramarrës, për pasurinë “nr. 109, me emërtim “sh.a. Riparim Artilerie” dhe disa sipërfaqeve truall funksional dhe objekte, me vendndodhje në Brar, Tiranë, me sipërfaqe të përgjithshme 43 169 m², në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, dhe bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së Fondacionit “Fundjavë Ndryshe”, 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: “nr. 109, me emërtim “sh.a. Riparim Artilerie” dhe disa sipërfaqeve truall funksional dhe objekte, me vendndodhje në Brar, Tiranë, me sipërfaqe të përgjithshme 43 169 m²” në përgjegjësi administrimi Ministrisë së Ekonomisë dhe Financave, sipas genplanit dhe dokumentit të ZVRPP Tiranë, bashkëlidhur kontratës.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, për ngritjen e një kompleksi administrativ, arsimor dhe shërbimesh pa shpërblim (falas), për ndihmën dhe rehabilitimin e njerëzve në nevojë.

Neni 3

Kohëzgjatja

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

Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

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

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

4.3 “Qiradhënësi” ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njësisë monitoruese të kontratës së qirasë, _____, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të

kushteve të përcaktuara në të.

4.4 “Qiradhënësi” është i detyruar të garantojë “Qiramarrësin” për gëzimin e qetë të sendit, objekt të kësaj kontrate ndaj të tretëve, të cilët mund të ngrenë pretendime për të drejtën e tyre mbi këtë pronë.

4.5 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 30 ditë përpara me shkrim.

4.6 “Qiradhënësi” nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet e të tretëve që nuk pretendojnë të kenë të drejta mbi pronën.

Neni 5

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit

5.1 “Qiramarrësi” ka të drejtë që, sipas legjislacionit në fuqi, të përdorë e të gëzojë pronën e marrë me qira dhe përmirësimet e bëra në të, për gjithë kohën që është në fuqi kjo kontratë.

5.2 “Qiramarrësi” ka për detyrë që të përdorë sendin, objekt të kësaj kontrate, për qëllimin e parashikuar në nenin 2, në përputhje me detyrimet ligjore që rrjedhin nga legjislacioni shqiptar.

5.3 “Qiramarrësi” detyrohet që, në pasurinë e marrë me qira, të realizojë aktivitetin sipas nenit 2 të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në plan biznesin e paraqitur në komisionin e vlerësimit të dokumenteve.

5.4 “Qiramarrësi” detyrohet të shfrytëzojë dhe të mirëmbajë objektin e kontratës së qirasë.

5.5 “Qiramarrësi” detyrohet të përballojë me shpenzimet e tij, detyrimet që lidhen me dëmet e shkaktuara eventualisht palëve të treta.

5.6 “Qiramarrësi” detyrohet të sigurojë objektin e kontratës së qirasë, nëpërmjet policës së sigurimit.

5.7 “Qiramarrësi”, Fondacioni “Fundjavë Ndryshe” me projektin të cilin do e emërtojë “Qendra e Solidaritetit” pas marrjes në dorëzim të pasurisë shtetërore dhe pajisjen me lejet përkatëse sipas legjislacionit shqiptar, planifikon një investim me vlerë totale prej 105 901 560 lekë, i cili do të përfundojë brenda 5 viteve nga data e lidhjes së kontratës.

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

Faza e parë e investimit: investimi i fazës së parë do të jetë në vlerën rreth 40 400 000 lekë dhe do të realizohet brenda 24 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse. Kjo vlerë investimi do të konsistojë realizimin e punimeve për normalizimin e rrugëve hyrëse dhe rrugëve të brendshme, prishjen e godinave, fillimin e punimeve për ndërtimin dhe montimin e objekteve si: Zyrat e fondacionit, kaponi i cili do të shërbejë si magazinë dhe shkolla profesionale.

Faza e dytë e investimit do të jetë në vlerën rreth 39 400 000 lekë dhe do të realizohet brenda 12 muajve nga përfundimi i fazës së parë të investimit. Në këtë fazë do të përfundojnë punimet e ndërtimit dhe montimin e kaponit, shkollës dhe parkimi.

Faza e tretë e investimit do të jetë në vlerën rreth 26 101 560 lekë dhe do të realizohet brenda afatit 5-vjeçar të realizimit të gjithë investimit të marrë përsipër në këtë sipërmarrje. Gjatë kësaj faze do të përfundojnë punimet për trotualet, lulishtet dhe terrenet sportive. Gjithashtu do të përfundojë mobilimi i shkollës profesionale dhe pajisja e saj me inventar ekonomik dhe me pajisje informatike.

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.

5.8 “Qiramarrësi”, sipas parashikimit për punësimin të shprehur sipas plan biznesit të paraqitur në konkurrim që, pas përfundimit të fazës së parë të investimit në objekt do të jenë të punësuar 13 punonjës. Gjatë fazës së dytë të investimit do të punësohen 10 punonjës të rinj, dhe në përfundim të kësaj faze numri i të punësuar do të jetë 23 punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse. Me përfundimin e fazës së tretë të investimit numri i të punësuarve në pasurinë e marrë me qira do të jetë 50 punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse.

Në vijim të zhvillimit të kontratës numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 50, 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.

“Qiramarrësi” detyrohet të zbatojë legjislacionin në fuqi “Për përcaktimin e pagës minimale në shkallë vendi”.

5.9 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër sipas neneve 5.7 dhe 5.8, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet kompetente.

5.10 “Qiramarrësi” detyrohet që, para përfundimit të vitit të pestë të përdorimit të objektit me qira sipas kësaj kontrate, të paraqesë para Qiradhënësit shtesën e plan biznesit për treguesit e periudhës në vijim, brenda objektit të kontratës dhe pa ulur treguesit e shprehur në pikat 5.7 dhe 5.8 të kësaj kontrate.

5.11 “Qiramarrësi” detyrohet të paraqesë 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.

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

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

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

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

5.16 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit dhe zhvillimit të aktivitetit sipas nenit 2 të kësaj kontrate, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër, sipas neneve 5.7 dhe 5.8, detyrohet që, të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

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

5.18 Shitja e kuotave të aksioneve apo ndryshimi i ortakëve të shoqërisë qiramarrëse, do të kryhet vetëm pas miratimit paraprak të “qiradhënësit”.

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 2 118 031 lekë, sipas faturës së lëshuar nga “Qiradhënësi”, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të investimit të shprehur në nenin 5.7 të kësaj kontrate.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete ose gjoba, “Qiramarrësi” do të likuideojë 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 5.7, të kësaj kontrate, nuk realizon vlerën e investimit, do të penalizohet me gjobë, në masën 10 për qind të vlerës së investimit të paralizuar. 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 5.8, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetëmijë) lekë për çdo vend pune mesatar vjetor të pahapur.

Neni 8 zgjidhja e kontratës

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

8.2 Kontrata mund të zgjidhet para afatit:

- a) në marrëveshje midis palëve.
- b) kur prona humbet tërësisht ose dëmtohet për shkak të një force madhore.
- c) kur “Qiramarrësi” shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5 dhe 6 të kësaj kontrate.
- d) kur “Qiramarrësi” ndryshon destinacionin për të cilën është lidhur kontrata.
- e) kur prona nevojitet për interes publik.
- f) kur prona kalon në procedurë privatizimi.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari, 30 ditë pas njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit” për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 8.2 të saj dhe nëse “Qiramarrësi” nuk ka reaguar me shkrim.

Neni 9 Përgjegjësitë e palëve

9.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

9.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të investimit, pas relacionit të paraqitur nga “Qiramarrësi”, sipas pikave 5.7, 5.8 dhe 5.9 të kësaj kontrate, palët janë të detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, _____, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të fondacionit shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 Palët, “Qiramarrësi” dhe _____, janë të detyruar që çdo vit të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta për realizimin e kushteve të kontratës, në nivelin e punësimit, në nivelin e investimit dhe shlyerjen e penalteteve ose gjobave (në rastet kur ka të tilla) të vendosura, sipas neneve të kësaj kontrate.

9.4 Me “Forcë Madhore” do të kuptohet një ngjarje që është jashtë kontrollit të palëve, si tërmetet, përmbytjet, lufta. Në këto raste palët janë të detyruara të njoftojnë njëra tjetrën me shkrim. Koha e parashikuar për plotësimin e detyrimeve do të zgjatet për aq kohë sa do të vazhdojnë këto rrethana.

9.5 “Qiramarrësi” përjashtohet nga detyrimet për kohën e vazhdimin të Forcës Madhore dhe mos kryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 10 Dispozitat e fundit

9.1 Për gjithçka që nuk është shprehur posaçërisht në këtë kontratë, palët do t’i referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

9.2 Pjesë të kësaj kontrate janë Plan biznesi i paraqitur para komisionit të konkurrimit dhe proces verbali i marrjes në dorëzimi të objektit, sipas kontratës së qirasë.

9.3 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.

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

9.5 Kjo kontratë qiraje është e vlefshme deri në çastin, që prona publike e dhënë me qira privatizohet sipas akteve ligjore në fuqi.

Neni 11

Brenda një muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen “Qiramarrësit”.

Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi ju lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua para meje me vullnetin e tyre të plotë e të lirë. Ndërsa, unë noter _____, në bazë të nenit 801 e vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI
Ministria e Financave dhe Ekonomisë,
Përfaqësuar nga

QIRAMARRËSI
Fondacioni “Fundjavë Ndryshe”
Përfaqësuar nga