

VENDIM
Nr. 455, datë 3.7.2019

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË ME
TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCave
DHE EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE SHOQËRISË “*ALLIANCE
RESOURCE*”, SHPK, SI QIRAMARRËS, PËR PASURINË ME SIPËRFAQE TË
PËRGJITHSHME 57 390 m²**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të aktit normativ, me fuqinë e ligjit nr.4, datë 9.7.2008, të Këshillit të Ministrave, “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore, të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve kryesore dhe mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008, i ndryshuar, dhe në vijim të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës e të 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. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënëse, dhe shoqërisë “*Alliance Resource*”, sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë me sipërfaqe të përgjithshme 57 390 m², në të cilën përfshihet objekti nr. 226, “Depo e koncentratit të hekurit”, me sipërfaqe të përgjithshme 2 655 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 1 500 m² dhe sipërfaqe funksionale 1 155 m², me nr. pasurie 611, objekti 1-3G “Vaskat e betonit”, me sipërfaqe të përgjithshme 400 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 400 m² dhe truall 400 m², me nr. pasurie 624, dhe truall i lirë me sipërfaqe të përgjithshme 54 335 m², zona kadastrale 3965, në përgjegjësi administrimi të Ndërmarrjes së Prodhim-Çeliqueve, Elbasan, për një periudhë njëzet vjeçare, sipas genplanit dhe tekstit të projektkontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe Ndërmarrja e Prodhim-Çeliqueve, Elbasan, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

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

Shoqëria “Alliance Resource” sh.p.k., me seli qendrore në Elbasan, Njësia Administrative Bradashesh, Rruga e vjetër Elbasan-Tiranë, Rruga “Çezma e Kasines, Godina e Hotel Çezma e Kasines, hyrja nr. 1, kati nr. 2, në datën 30.06.2017, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga Q.K.B. me NIPT: L71911027L, përfaqësuar nga Z./Znj. Erdest Nushi, i biri/bija i/e Todi dhe Arsino, i datëlindjes 24/10/1984, lindur në Lushnjë, 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,” ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si Qiradhënës dhe Shoqërisë “Alliance Resource” si Qiramarrës, për pasurinë shtetërore “Sipërfaqe të përgjithshme 57 390 m² në të cilën përfshihet “Objekti nr. 226 “Depo e Koncentratit të Hekurit” me sipërfaqe të përgjithshme 2655 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 1500 m² dhe sipërfaqe funksionale 1155 m² me nr. pasurie 611, Objekti 1-3G “Vaskat e Betonit, me sipërfaqe të përgjithshme 400 m² nga ku sipërfaqe ndërtimore 400 m² dhe truall 400 m² me nr. pasurie 624 dhe truall i lirë me sipërfaqe të përgjithshme 54 335 m², ZK 3965”, në përgjegjësi administrimi të Ndërmarrjes së Prodhim Çeliqueve, Elbasan, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së Shoqërisë “Alliance Resource”, 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 “Sipërfaqe të përgjithshme 57 390 m² në të cilën përfshihet “Objekti nr. 226 “Depo e Koncentratit të Hekurit” me sipërfaqe të përgjithshme 2655 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 1500m² dhe sipërfaqe funksionale 1155 m² me nr. pasurie 611, Objekti 1-3G “Vaskat e Betonit, me sipërfaqe të përgjithshme 400 m² nga ku sipërfaqe ndërtimore 400m² dhe truall 400 m² me nr. pasurie 624 dhe truall i lirë me sipërfaqe të përgjithshme 54 335 m², ZK 3965”, në përgjegjësi administrimi të Ndërmarrjes së Prodhim Çeliqueve, Elbasan, sipas genplanit dhe dokumentit të ZVRPP Elbasan, 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 Fabrikës së prodhimit të oksideve të zinkut dhe hekur-nikelit, montimin e linjës së prodhimit të oksideve të zinkut, të produkteve dhe nën produkteve të mineraleve në përgjithësi si dhe shitjen e tyre në tregun ndërkombëtar, importin dhe eksportin e tyre.

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 Ndërmarrjes së Prodhim Çeliqueve, Elbasan, 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, Ndërmarrjes së Prodhim Çeliqueve, Elbasan, 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”, Shoqëria “*Alliance Resource*” do të investojë për rikonstruksionin total të sipërfaqes ndërtimore, për ta kthyer atë në gjendje pune. Në një pjesë të pasurisë do të ngrejë dhe do të verë në funksion Linjën e prodhimit e cila do të realizohet në dy drejtime kryesore:

1. Punimet kryesore për ngritjen e linjës së Oksideve të Zinkut dhe linjës për prodhimin e Hekur-Nikelit dhe Nikel-Silikatit. Në funksion të prodhimit dhe të gjithë aktivitetit të Linjës, do të ndërtohen bazamentet, strukturat mbajtëse të domosdoshme për montimin e linjës së prodhimit si: kolona beton-arme, bazamente montimi, depozita dekantuese, ura lidhëse, bazamente pompash, elektromotorësh etj., sipas skemës teknologjike dhe ambiente në funksion të prodhimit.

2. Dhe në kryerjen e punimeve ndërtimore për ngritjen e infrastrukturës së linjës.

Shoqëria, nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse, brenda tre viteve të para do të investojë në total 340 (treqind e dyzet) milion lekë, (rikonstruksion + makineri). Financimi i projektit dhe investimeve do të bëhet nga fondet e vetë shoqërisë dhe partnerëve në biznes, nga Kompania “Koroçi” sh.p.k. dhe shoqëria “*Alliance Resource Investment*” Limited Ltd, Kinë.

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet 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, me përfundimin e investimit, nga data e marrjes në dorëzim të objektit merr përsipër të punësojë 52 (pesëdhjetë e dy) punonjës të rinj, numër i cili do të rritet në varësi të ecurisë së prodhimit.

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet 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 tek “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 ekspertit 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”.

5.19 “Qiramarrësi” detyrohet që gjatë zhvillimit të veprimtarisë të kujdeset për mbrojtjen e mjedisit nga shkarkimet e procesit teknologjik në Ajër, Ujë, Tokë.

5.20 “Qiramarrësi” detyrohet që të zbatojë standardet ISO që kanë të bëjnë me menaxhimin e personelit, sigurinë, teknologjitë e përdorura etj.

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 6 800 000 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 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 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 parealizuar. 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 cilin 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, Ndërmarrjes së Prodhim Çeliqueve, Elbasan, 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 Ndërmarrja e Prodhim Çeliqueve, Elbasan, 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, 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.

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

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

10.2 Pjesë të kësaj kontrate janë Plan biznesi i paraqitur para komisionit të konkurrimit dhe proces verbal i marrjes në dorëzimi 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 Elbasan.

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

10.5 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”.

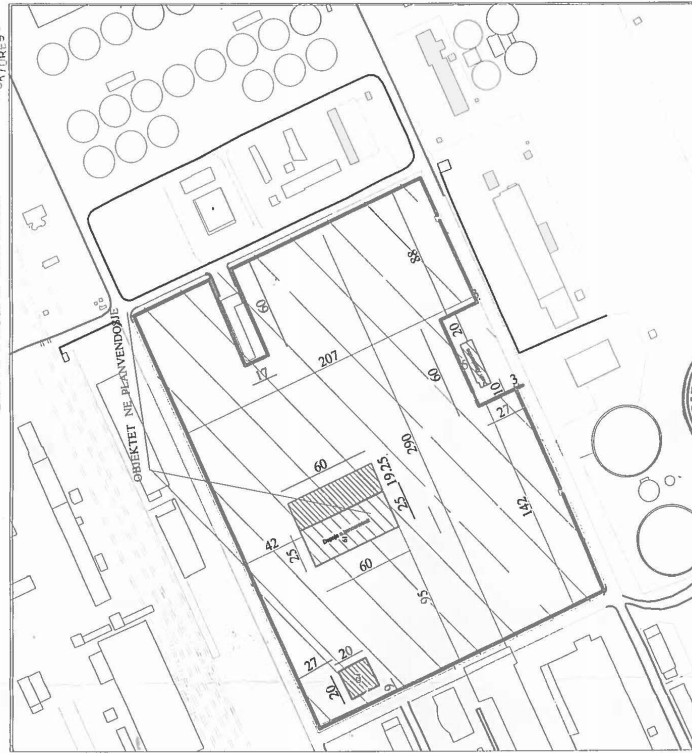
Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi ju lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua para meje me vullnetin e tyre të plotë e të lirë. Ndërsa, unë noter _____, në bazë të nenit 801 e vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI
Ministria e Financave dhe Ekonomisë,
Përfaqësuar nga

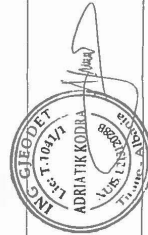
QIRAMARRËSI
Shoqëria “Allians Resource”
Përfaqësuar nga

LEGJENDA:

GENT-PLANI SH 1:500



TOPOGRAF
ADRIATIN KODRA
Liç.T.1041



OBJETTI	CENTRO "S. GIUSEPPE" ASSOCIATION OF ARTISTS CANTIERI DEL MARE, VIA S. GIUSEPPE 10, 10121 TORINO PER INFORMAZIONI: 011/51211111 - FAX 011/51211111 PER ULTERIORI DETTAGLI: 011/51211111	
EMERENTI	GENT-PLANI	
ARHITEK	KURTALI LLOZANA	ISA-LIJA
PROJEKTUESI	VILLAGO	ISA-LIJA
PUNCI	SOKOL LENA	
SH 1 1000	TETOR 2017	

OKOL LENA
TETOR 2017