VENDIM
Nr. 327, datë 11.6.2025

PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË, ME TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT, SI QIRADHËNËS, DHE SHOQËRISË "*INVESTMENT AND DEVELOPMENT ALBANIA*" SHPK, ME NUIS L91703053C, SI QIRAMARRËS, TË PRONËS SË PALUAJTSHME SHTETËRORE NË ZONËN KADASTRALE NR. 8561, BASHKIA KORÇË, PJESË E FONDIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME PËR MBËSHTETJEN E INVESTIMEVE STRATEGJIKE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3.1, të kreut V, të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë, me tarifën 1 (një) euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, si qiradhënës, dhe shoqërisë "*Investment and Development Albania*", sh.p.k., me NUIS L91703053C, si qiramarrës, për pronën e paluajtshme shtetërore në zonën kadastrale nr. 8561, me numër pasurie 1/911, të llojit "truall", me sipërfaqe totale 10 000 (dhjetë mijë) m^2, në pronësi "shtet", me vendndodhje Bashkia Korçë, pjesë e fondit të pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike, sipas dokumentacionit të pronësisë, rilevimit topografik dhe tekstit të projektkontratës, që i bashkëlidhen këtij vendimi.
2. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe shoqëria "*Investment and Development Albania*" sh.p.k., për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË
Nr. _____ Rep.
Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata

Në Tiranë, sot më _____, të muajit _____, të vitit _____, (_____), u paraqitën para meje, noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Ministrisë Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit regjistruar si person juridik në QKB (Qendra Kombëtare e Regjistrimit të Bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NIPT/NUIS J91326001G, përfaqësuar me autorizim të titullarit të institucionit "Qiradhënës", nr. _____ nga z./znj. _____, me detyrë _____, në (institucionin "Qiradhënës"), i datëlindjes __.__._____, banues në _____, me shtetësi shqiptare i/e pajisur me letër njoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet

"**QIRADHËNËSI"**

dhe

Subjekti investues strategjik "Investment and Development Albania" sh.p.k.", regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja, me NIPT/NUIS L91703053C, me seli qendrore në _____, me adresë: _____, , 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**".

Bazuar në:

- Vendimin nr. 29/4, datë 1.2.2023, "Për miratimin e statusit "Investim/investitor strategjik procedurë e asistuar" për projektin e investimit "Green House Korça Resort" me subjekt aplikues "Investment and Development Albania" sh.p.k., NUIS L91703053C.
- Vendimin nr. 433, datë 19.7.2023, "Për transferimin në fondin e pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike për vënien në dispozicion të investitorit strategjik të pronës së paluajtshme shtetërore, në zonën kadastrale nr. 8561, Bashkia Korçë, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik "Green House Korça Resort".
- Në nenet 801–825 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë
- Ligji nr. 55/2025, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar.

Neni 1
Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia me kontratë qiraje 1 euro e pasurisë shtetërore: "truall" me sipërfaqe totale 10,000 m^2, me numër pasurie 1/911, në zonën kadastrale nr. 8561, në administrim të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, transferuar në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike, me vendimin nr. 433/2023, të Këshillit të Ministrave, me vendndodhje Bashkia Korçë, sipas rilevimit topografik dhe dokumentit të ASHK-së, 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 realizimin e projektit investues strategjik "Green House Korça Resort".

Neni 3
Kohëzgjatja

Kjo kontratë është e vlefshme për 20 vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4
Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 Qiradhënësi, nëpërmjet strukturës përgjegjëse të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit dorëzon brenda 1(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 ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, të monitorojë nëpërmjet njësisë monitoruese të kontratës së qirasë Ministria e Turizmit dhe Mjedisit 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 aplikimin e bërë pranë AIDA për statusin e investitorit strategjik dhe në dokumentacionin pjesë integrale e kësaj kontrate.

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, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik "Green House Korça Resort", në vlerën 18,106,741 (tetëmbëdhjete milion e njëqind e gjashtë mijë e shtatëqind e dyzet e një) euro (me TVSH) dhe do të përfundojë brenda 30 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet.

Sipas plan biznesit të paraqitur, ndërtimi i një hoteli luksoz me 5*, i cili do të jetë me 5 kate dhe do të ketë në total 94 dhoma.

Ky investim do të realizohet si vijon:

Faza I: Vlera 8.109.707 (tetë milionë e njëqind e nëntë mijë e shtatëqind e shtatë) euro;

Faza II: Vlera 8.026.674 (tetë milionë e njëzetë e gjashtëmijë e gjashtëqind e shtatëdhjetë e katër) euro;

Faza III: Vlera 1.970.360 (një milionë e nëntëqind e shtatëdhjetë mijë e treqind e gjashtëdhjetë).

5.8 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në plan biznesin e paraqitur do të punësojë minimalisht 94 punonjës me përfundimin e investimit ku në fazën e parë parashikohen të punësohen 23 punonjës, në fazën e dytë 22 punonjës dhe në fazën e tretë 48 punonjës. 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 të paraqesë te Qiradhënësi në fillim të çdo viti, relacion me shkrim lidhur me vlerat e investimeve, të paraqitura në pasqyrat financiare vjetore të subjektit, shoqëruar me

relacionin përkatës të hartuar nga audituesi, vërtetuar me çdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira.

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

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

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

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

5.15 Qiramarrësi në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt kontrate.

Neni 6

Pagesa e qirasë

6.1 Qiramarrësi detyrohet t'i paguajë Qiradhënësit detyrimin e kontratës, në vlerën 1 (një) euro.

6.1.1 Pagesa simbolike bëhet para se të firmoset kontrata, sipas faturës të lëshuar nga Qiradhënësi.

6.2 Para nënshkrimit të kontratës Qiramarrësi detyrohet të paguajë garancinë e kontratës, e cila është e barabartë më vlerën 2% e vlerës së investimit, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e shtetit, deri në përfundim të kësaj kontrate qiraje.

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 (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 nenet 5 dhe 6 të kësaj kontrate;

ç) kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.7 të kësaj kontrate;

d) kur prona nevojitet për interes publik;

dh) 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. Qiramarrësi detyrohet të dorëzojë objektin 15 ditë pas marrjes së njoftimit me shkrim të Qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës.

8.4 Palët bien dakord dhe marrin përsipër të bëjnë çdo përpjekje, që për çdo çështje të lidhur me përmbushjen e kësaj kontrate apo edhe me të gjitha elementet e vlefshmërisë dhe interpretimit të saj, ta zgjidhin me marrëveshje midis tyre. Në këtë rast çdo ndryshim do të pasqyrohet formalisht me shkrim dhe mbas nënshkrimit do të konsiderohet pjesë integrale e kësaj kontrate.

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, 5.9 të kësaj kontrate, palët janë të detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta me Qiradhënësin, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar/ auditues ligjor sipas rastit.

9.3 Qiramarrësi dhe Qiradhënësi 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 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 etj. dhe çdo ngjarje e paparashikuar që do të shpallet si e tillë me një akt zyrtar. 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 mos kryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 10

Dispozita të 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 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 Shkalles së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Korçë.

10.4 Në çdo rast të kalimit të mosmarrëveshjeve, të lindura mes palëve në juridiksion gjyqësor, autorizohet njësia administruese 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 Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen Qiramarrësit.

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 në vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI	QIRAMARRËSI
Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit	**"Investment and Development Albania" sh.p.k.**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KARTELA E PASURISË SË PALUAJTSHME

Kodi Unik 8561055019
(Nga 8561054159, Në ____)

A - TË DHËNAT E PASURISË

Zona Kadastrale Nr. 8561 , Lloji i Pasurisë: TRUALL , Nr. i Pasurisë: 1/911 , Sipërfaqja Totale 10000 m2, (Nga të Cilat Truall 10000 m2; Ndërtesë 0 m2)

Indeksi i Hartës Kadastrale KO-I-9 , Numri i Pemëve: 0 ,
Adresa e Pasurisë: Bashkia KORÇË , Rruga - , Ndërtesa Nr. - , SH/K __ , Apartamenti Nr. __
Vlera e Pasurisë:
Fillestare 1 Leke (Akti Nr. 301 , Dt. 19/05/2021), Rivlerësim __ (Akti Nr. __, Dt. ____)

B – TË DHËNAT E TITULLIT TË PRONËSISË

Pronari: REPUBLIKA E SHQIPËRISË , Nr. Identifikimi/NIPT SG463975699, Pjesa Takuese 1/1, Lloji i Pronësisë: I
Adresa e Pronarit: Bashkia - , Rruga - , Ndërtesa Nr. __ , SH/K __ , Apartamenti Nr. __

Akti i Fitimit të Pronësisë: Emërtimi: Akteve të tjera sipas legjislacionit në fuqi , Nr. 301 , Datë: 19/05/2021
Regjistruar: Nr. 00024653, Datë: 22/06/2021

**Pjesëmarrës në Bashkëpronësi të Detyrueshme për Pasurinë Nr. ____ , me Kod Unik ____*

B/1 – TË DHËNAT E REGJISTRIMIT PARAPRAK

Akti Paraprak i Fitimit të Pronësisë: Emërtimi: ____ , Nr. __ , Datë: ____
Përshkrimi i Objektit të Aktit: ____
Regjistruar: Nr. __ , Datë: ____

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KARTELA E PASURISË SË PALUAJTSHME

C-TË DREJTAT REALE

Nr. Regjistrimi	Dt. Regjistrimi	Lloji i të Drejtës	Të Dhënat e Aktit			Afati i Vlefshmërisë	Përfitues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. Identifikimi/ NIPT
00024653	22/06/2021	Administrim	VKM për të drejtën e administrimit/përdorimit	301	19/05/2021	999 vite	MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT	SG656439884

D - KUFIZIMET E PRONËSISË

Nr. Regjistrimi	Dt. Regjistrimi	Lloji i Kufizimit	Të Dhënat e Aktit			Afati i Kufizimit	Përfitues/Kërkues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. Identifikimi/ NIPT

E - INFORMACIONE TË TJERA PËR PRONËN

Lloji i Informacionit: ____ , Emërtimi i Aktit: ____ , Nr. __ , Datë: ____
Regjistruar: Nr. __ , Datë: ____
Përshkrimi: ME VKM NR.433/2023 KJO PASURI ESHTE TRASFERUAR PER LLOGARI TE FONDIT TE PASURIVE TE PALUAJTESHME PER MBESHTETJEN E INVESTIMEVE STRATEGJIKE

DREJTORI
Eni Polena

Klaudja Xite — Digitally signed by: Klaudja Xite, Date: 2025.05.22 02:59:27 +02'00'
Jurgen Gegollari — Digitally signed by: Jurgen Gegollari, Date: 2025.05.22 04:03:16 +02'00'
Eni Polena — Digitally signed by: Eni Polena, Date: 2025.05.22 04:23:54 +02'00'

Data e lëshimit 22/05/2025

Vulosur elektronikisht nga Drejtoria Vendore KORÇË-DEVOLL-KOLONJË
Date:2025/05/22 14:58:57 +02'00'
J91326001G20250522145850 28ASHK

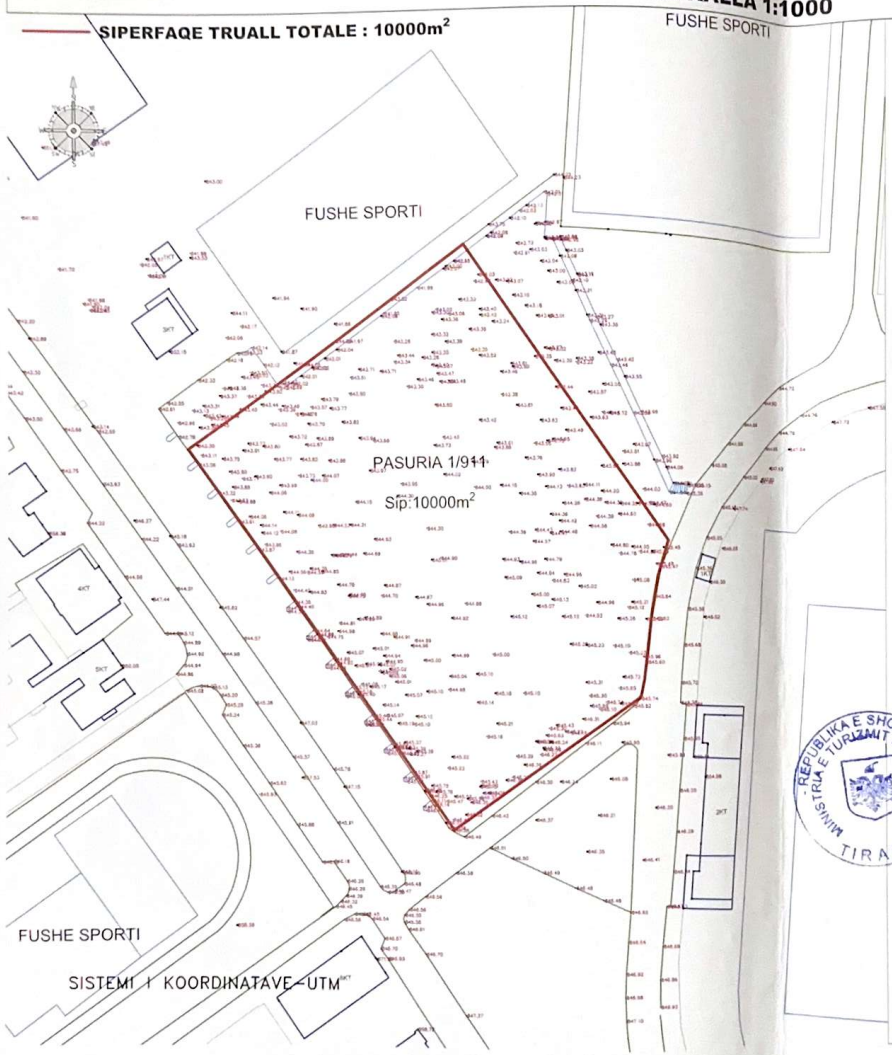
Shënim : Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)

ZONA KADASTRALE 8561
INDEKS HARTE: KO1.9
ADRESA: KORÇ
Nr. Pas. 1/911 me Siperfaqe :10000m²

RILEVIMI TOPOGRAFIK I PRONES SE BASHKISE KORÇE

SHKALLA 1:1000

SIPERFAQE TRUALL TOTALE : 10000m²



POZICJONIMI I PRONES MBI ORTOFOTO SHKALLA 1:2000

REPUBLIKA E SHQIPËRISË MINISTRIA E TURIZMIT DHE MJEDISIT TIRANË

Erdit Salillari

Digitally signed by Erdit Salillari
Date: 2024.04.19 09:36:33 +02'00'

Punoi: Ing.Erdit SALILLARI
Nr.Lic. T.1095/1 Date 25.01.2019