



VENDIM

Nr. 665, 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 “ALBA COSMETIC 2014” SHPK, SI QIRAMARRËS, PËR PASURINË “NDËRTESE 2 KATE, ME SIPËRFAQE NDËRTIMORE 600 M² DHE SIPËRFAQE FUNKSIONALE 1 650 M², NJËSI E ISH-NDËRMARRJES KIMIKE, DURRËS, PORTO-ROMANO, ZK 8517”

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 kritereve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfitozë 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 qiradhënëse, dhe shoqërisë “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë “Ndërtesë 2 kate, me sipërfaqe ndërtimore 600 (gjashtëqind) m² dhe sipërfaqe funksionale 1 650 (një mijë e gjashtëqind e pesëdhjetë) m², njësi e ish-Ndërmarrjes Kimike, Durrës, Porto-Romano, ZK 8517”, në pronësi shtet, për një periudhë 20-vjeçare (njëzetvjeçare), sipas genplanit dhe tekstit të kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë 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 letërnjoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet “Qiradhënësi”;

dhe

Shoqëria “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., me seli qendrore në Durrës, me adresë, _____, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja me NIPT: L42224502H, përfaqësuar nga administratori i shoqërisë z. Adi Mehmeti, i biri i _____, i datëlindjes _____, lindur në Delvinë dhe banues në Durrës, me shtetësi shqiptare, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin e Degës së Shoqërisë Publike, Durrës, mbështetur në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kritereve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfitozë 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 “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., si Qiramarrës, për pasurinë “Ndërtesë 2 kate, me sipërfaqe ndërtimore 600 (gjashtëqind) m² dhe sipërfaqe funksionale 1 650 (një mijë e gjashtëqind e pesëdhjetë) m², njësi e ish-Ndërmarrjes Kimike, Durrës, Porto Romano, ZK 8517”, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit



Civil, si dhe kërkesës së shoqërisë “Alba Cosmetic 2014” 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: “Ndërtesë 2 kate, me sipërfaqe ndërtimore prej 600 (gjashtëqind) m² dhe sipërfaqe funksionale 1 650 (një mijë e gjashtëqind e pesëdhjetë) m², njësi e ish-Ndërmarrjes Kimike, Durrës, me vendndodhje në Porto Romano, ZK 8517”.

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 aktivitetit prodhues të bombolave të aerosolit dhe mbushjen e tyre me produkte, si: dezinfektues, artikuj të kozmetikës personale, artikuj pastrimi etj., produkte të destinuara kryesisht për eksport dhe të realizuara nëpërmjet përpunimit aktiv të mallrave dhe import-eksportin e tyre, 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 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 Degës së Shoqërive Publike, 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 (tridhjetë) 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, për zhvillimin e aktivitetit të jetë i pajisur me autorizimin për përpunimin aktiv të mallrave, lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Doganave. Një kopje të noterizuar të autorizimit, sa herë që ai përsëritet, si dhe çdo dokument tjetër ligjor që vërteton kryerjen e aktivitetit të përpunimit aktiv të mallrave, duhet të paraqitet te Qiradhënësi.

5.4 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.

5.5 Qiramarrësi, shoqëria “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., Durrës, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë, sipas planbiznesit të paraqitur, për rikonstrukcionin e të gjithë ambientit, duke e përshtatur atë për procesin teknologjik të prodhimit që do të realizohet, shtrirjen e linjave hidraulike dhe elektrike, blerjen dhe instalimin e makinerive e pajisjeve teknologjike, si dhe krijimin e ambienteve sociale dhe të shërbimit.



Sipas preventivave paraprakë, shoqëria ka parashikuar të investojë në objekt rreth 53 000 000 (pesëdhjetë e tre milionë) lekë. Ky investim parashikohet të kryhet brenda 2 viteve nga data e marrjes në dorëzim të objektit.

Pavarësisht parashikimit 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.

5.6 Qiramarrësi, shoqëria “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., Durrës, merr përsipër që në vitin 2019, të ketë të punësuar 50 (pesëdhjetë) persona dhe në fund të vitit 2020 numri i të punësuarve në objekt do të shkojë në 70 (shtatëdhjetë) persona. Në vijim të zhvillimit të kontratës, numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 70 (shtatëdhjetë) punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse.

Pavarësisht parashikimit 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.

5.7 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 Konventat Ndërkombëtare për mjedisin, në të cilat aderon Republika e Shqipërisë.

5.8 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 5.5 dhe 5.6 të kësaj kontrate.

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

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

5.11 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.

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

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

5.14 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 5.6 dhe 5.7, 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, shoqëria “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., Durrës, 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 1 060 000 (një milion e gjashtëdhjetë 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 5.5 të kësaj kontrate.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penaltete (gjoka dhe kamatëvonesë), 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, shoqëria “Alba Cosmetic 2014” sh.p.k., në përfundim të vitit 2019, nuk ka realizuar vlerën e investimit e



përcaktuar në pikën 5.5, 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 mosrealizohet, 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 5.6, të kësaj kontrate, 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 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 (tridhjetë) ditë pas njoftimit me shkrim të Qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 8.2 të saj, edhe 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, Degës së Shoqërive Publike, Durrës, 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 Dega e Shoqërive

Publike, 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 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 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 konkurrencës 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 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 “Alba
Cosmetic 2014” sh.p.k
Përfaqësuar nga 3.



