



VENDIM

Nr. 226, datë 26.4.2018

**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
“CONCORD INVESTMENT” SHPK, SI
QIRAMARRËS, PËR PASURINË “PJESË
TË AMBIENTEVE TË PORTIT TË
LIMJONIT”, SARANDË, ME NR. PASURIE
5/232, ZONA KADASTRALE 8641, ME
SIPËRFAQE TË PËRGJITHSHME 5 370
M², NË PËRGJEGJËSI ADMINISTRIMI TË
PORTIT DETAR, SHA, SARANDË**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe 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

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
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 2018 (dymijë e tetëmbëdhjetë), 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 “Concord Investment” sh.p.k., me seli qendrore në Tiranë, me adresë, _____, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga Q.K.B me NIPT: K81602049K, 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”**.

VENDOSI:

1. Dhënie e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhenës, dhe shoqërisë “Concord Investment”, sh.p.k., si qiramarrës, për pasurinë “Pjesë të ambienteve të Portit të Limjonit”, Sarandë, me nr. pasurie 5/232, zona kadastrale 8641, me sipërfaqe të përgjithshme prej 5 370 (pesë mijë e treqind e shtatëdhjetë) m², nga të cilat 90 (nëntëdhjetë) m² janë sipërfaqe objekt dhe 5 280 (pesë mijë e dyqind e tetëdhjetë) m² janë sipërfaqe funksionale, në përgjegjësi administrimi të Portit Detar, sh.a., Sarandë, për një periudhë 20-vjeçare (njëzetvjeçare), sipas genplanit dhe tekstit të kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe Porti Detar sh.a., Sarandë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTRI
Senida Mesi



Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin nr. 109, datë 22.2.2018 të shoqërisë “Porti Detar” sh.a., Sarandë dhe miratimit nr. 3622/1, datë 2.3.2018 të Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, 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 konkurrit të zhvilluar më datë 29.3.2018, në zbatim të Urdhrit nr. 83, datë 8.3.2018 të Ministrit të Financave dhe Ekonomisë, shpalli fitues Shoqërinë “Concord Investment” sh.p.k., 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 “Concord Investment” sh.p.k si Qiramarrës, për pasurinë “Pjesë të ambienteve të Portit të Limjonit, Sarandë, me nr. pasurie 5/232, ZK 8641, me sipërfaqe të përgjithshme prej 5370 (pesë mijë e treqind e shtatëdhjetë) m²” në përgjegjësi administrimi të “Portit Detar” sh.a., Sarandë, dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së shoqërisë “Concord Investment” 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: “Pjesë të ambienteve të Portit të Limjonit, Sarandë, me nr. pasurie 5/232, ZK 8641, me sipërfaqe të përgjithshme prej 5370 (pesë mijë e treqind e shtatëdhjetë) m²” në përgjegjësi administrimi të “Portit Detar” sh.a., Sarandë, sipas genplanit dhe dokumentit të ZVRPP Sarandë, 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 kantieri me kushte ndërtimore-teknologjike bashkëkohore, përmirësimin e infrastrukturës së portit, shërbim mirë-mbajtjeje, dekonstrukcion të mjeteve detare lundruese, me qëllim rritjen e standardeve të cilësisë së shërbimeve dhe mirëmbajtjen e mjeteve lundruese.

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 “Portit Detar” sh.a., Sarandë, 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 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, “Porti Detar” sh.a., Sarandë, 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”, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, do të investojë, për rritjen e standardeve të cilësisë së shërbimeve dhe mirëmbajtjen e mjeteve lundruese nëpërmjet ngritjes së një kantieri me kushte ndërtimore-teknologjike bashkëkohore, nëpërmjet përmirësimit të gjendjes së kalatës së vjetër dhe ndërtimit të një kalate të re me sipërfaqe prej 80 metra linear, duke përmirësuar strukturën ekzistues të portit. Për ndërtimin e kantierit mendohet të investohen rreth **505 684 976** (pesëqind e pesë milionë e gjashtëqind e tetëdhjetë e katër mijë e nëntëqind e shtatëdhjetë e gjashtë) lekë dhe do të përfundojë brenda vitit 2021.

Sipas plan-biznesit 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 77 275 176 (shtatëdhjetë e shtatë milionë e dyqind e shtatëdhjetë e pesë mijë e njëqind e shtatëdhjetë e gjashtë) lekë dhe do të realizohet brenda 20 muajve nga fillimi i investimit (korrespondon me fundin e vitit 2019) nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse. Kjo vlerë investimi do të konsistojë në vendosjen e 3 depozitave me kapacitet: 2000 tonë për furnizimin e mjeteve me naftë, 100 ton për furnizimin e mjeteve me benzinë dhe 200 tonë për ujë. Ndërtimi i rrugëve për kalimin e automjeteve dhe këmbësorëve, blerje makineri e mjete të tjera, mobilimi i zyrave për fillimin e punës.

Faza e dytë e investimit konsiston në vënien e plotë në shfrytëzim të kantierit detar, me të gjithë infrastrukturën moderne përkatëse për pritjen e mjeteve detare, pasagjerë e mallra.

Kjo fazë do të vijojë krahas fazës së parë të investimit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse, me punime si:

- Ndërtimi i kalatës së re;
- Ndërtimi i kapanonit të kantierit
- Blerje e pjesës teknike (mjete shkarkuese);
- Zhvillimi në gjatësi i rrugëve, krijimi i sipërfaqeve të gjelbëruara, parkimi të hapur, sistemi zjarrfikës, sistemi ndriçimi dhe sinjalizimi;
- Ndërtimi i kullës së kontrollit;
- Ndërtimi i sipërfaqeve për shërbime civile;
- Ndërtimi i oficinës së servisit etj.

Punimet e kësaj faze planifikohen të përfundojnë brenda 44 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse (korrespondon me fundin e vitit 2021). Vlera e investimit të parashikuar për këto punime është rreth 428 409 800 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.



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 (20 muaj nga marrja në dorëzim e objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse në kantier) do të jenë të punësuar 20 punonjës dhe në përfundim të investimit do të punësohen edhe 10 punonjës të rinj.

Shoqëria planifikon të punësojë në objektin e marrë me qira, brenda 44 muajve nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe lejeve përkatëse (korrespondon me fundin e vitit 2021), një numër total prej 30 punonjësish.

Në vijim të zhvillimit të kontratës numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 30, 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 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 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 paraparak 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 10 113 699,5 (dhjetë milionë e njëqind e trembëdhjetë mijë e gjashtëqind e nëntëdhjetë e nëntë pikë pesë) 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 paralelizuar. 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 nenin 5 dhe 6 të kësaj kontrate.
- d. kur “Qiramarrësi” shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.7 të kësaj kontrate.
- 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, “Portit Detar” sh.a., Sarandë, 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 “Porti Detar” sh.a., Sarandë, 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. 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 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'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 verbali 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 Sarandë.

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 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 “Concord Investment” SHPK

Përfaqësuar nga

