

VENDIM
Nr. 957, datë 2.12.2020

**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 “SHIJAKU” SHPK, SI
QIRAMARRËS, PËR PASURINË SHTETËRORE ME NUMRA PASURIE 287/1,
283/24, 283/20, 283/22, ZK 2954, DHE 133/326, 133/328, ZK 3266, ME
VENDNDODHJE NË SAUK, TIRANË, ME SIPËRFAQE TË PËRGJITHSHME 136
716 m², NË PËRGJEGJËSI ADMINISTRIMI TË MINISTRISË SË MBROJTJES DHE
MINISTRISË SË KULTURËS**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr. 9967, datë 24.7.2008, “Për miratimin e 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 të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, 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, enfitëozë 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 Qiradhënës, dhe shoqërisë “Shijaku” sh.p.k., si qiramarrës, për pasuritë shtetërore, me vendndodhje në fshatin Sauk, Tiranë, në ZK 3266 dhe në ZK 2954, prona nr. 184, me numër pasurie 287/1, me sipërfaqe totale 27 000 m², sipërfaqe ndërtimore 864.1 m², me emërtimin “Vendkomanda Qendrore”, prona nr. 186, me numër pasurie 283/24 dhe 133/328, me sipërfaqe totale 49 900.85 m², sipërfaqe ndërtimore 545 m², me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, prona nr. 188, me numër pasurie 283/20, me sipërfaqe 25 881 m², sipërfaqe ndërtimore 303 m², me emërtimin “Bateri PZ” dhe prona nr. 1300, me numër pasurie 283/22, 133/326, me sipërfaqe 33 934.15 m², sipërfaqe ndërtimore 226 m², me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, me sipërfaqe të përgjithshme 136 716 m² truell, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Kulturës, për një periudhë 20 (njëzet) vjet, sipas genplanit dhe projektkontratës, që i bashkëlidhen këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Ministria e Mbrojtjes dhe Ministria e Kulturës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletore Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

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 2020 (dy mijë e njëzet), u paraqitën para meje noterit _____, palët kontraktuese, si më poshtë vijon:

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfaqësuar me autorizim të Ministrit të Financave dhe Ekonomisë nr. _____ prot., datë _____.2020, nga _____ i datëlindjes _____, banues në Tiranë, me shtetësi shqiptare, i pajisur me kartën e identitetit me nr. personal _____, që më poshtë do të quhet:

“Qiradhënësi”

dhe

shoqëria “Shijaku” sh.p.k., me seli qendrore në Arrameras, Fushë-Krujë dhe me numër identifikimi (NUIS) J64102272V, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB-ja me NIPT, përfaqësuar nga administratori _____, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet:

“Qiramarrësi”.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, me propozimin nr. 4977/4 prot., datë 19.11.2020, të Ministrisë së Mbrojtjes dhe nr. 4596/1 prot., datë 11.11.2020, të Ministrisë së Kulturës, 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, sipas kërkesës së shoqërisë “Shijaku” sh.p.k., datë 15.10.2020, me objekt “Për marrjen me qira me tarifën simbolike 1 euro/kontrata me “ofertë të pakërkuar”, të pronës shtetërore me vendndodhje në fshatin Sauk, Tiranë, ZK nr. 3266 dhe ZK nr. 2954, prona nr. 184, me numër pasurie 287/1, me sipërfaqe totale 27 000 m², sipërfaqe ndërtimore 864.1 m² me emërtimin “Vendkomanda Qendrore”, prona nr. 186, me numër pasurie 283/24 dhe 133/328, me sipërfaqe totale 49 900.85 m², sipërfaqe ndërtimore 545 m², me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, prona nr. 188, me numër pasurie 283/20, me sipërfaqe 25 881 m², sipërfaqe ndërtimore 303 m², me emërtimin “Bateri PZ” dhe prona nr. 1300, me numër pasurie 283/22, 133/326, me sipërfaqe 33 934.15 m², sipërfaqe ndërtimore 226 m² me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, me sipërfaqe të përgjithshme 136 716 m² truall, në përgjegjësi administrimit të Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Kulturës, bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, 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 me vendndodhje në fshatin Sauk, Tiranë, ZK nr. 3266 dhe ZK nr. 2954, prona nr. 184, me numër pasurie 287/1, me sipërfaqe totale 27 000 m², sipërfaqe ndërtimore 864.1 m², me emërtimin “Vendkomanda Qendrore”, prona nr. 186, me numër pasurie 283/24 dhe 133/328, me sipërfaqe totale 49 900.85 m², sipërfaqe ndërtimore 545 m², me emërtimin “Ish-reparti ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, prona nr. 188, me numër pasurie 283/20, me sipërfaqe 25 881 m², sipërfaqe ndërtimore 303 m², me emërtimin “Bateri PZ” dhe prona nr. 1300 me numër pasurie 283/22, 133/326, me sipërfaqe 33 934.15 m², sipërfaqe ndërtimore 226 m² me emërtimin “Ish-reparti

ushtarak nr. 3042, Qendër Stërvitore”, me sipërfaqe të përgjithshme 136 716 m² truall, në përgjegjësi administrimit të Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Kulturës, për një periudhë 20 (njëzet) vjet, sipas genplanit dhe kontratës bashkëlidhur këtij vendimi.

Neni 2 Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia me qira në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, me qëllim ngritjen e qendrave të organizuara sociale dhe shërbimeve jopublike në fushën e shërbimeve sociale, që ndikojnë për zgjidhjen e problemeve sociale dhe për ushtrim të veprimtarive në fushën e sportit, të kulturës, në fushën e turizmit dhe të trashëgimisë kulturore. Investimi do të konsistojë në ndërtimin dhe operimin e Infrastrukturës sociale, duke investuar **1,576,239,000 lekë pa TVSH** dhe duke punësuar minimalisht **80 punonjës**.

Neni 3 Kohëzgjatja

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

Neni 4 Të drejtat dhe detyrimet e Qiradhënësit

4.1 Qiradhënësi, nëpërmjet Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Kulturës, si njësi që kanë 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 foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.

4.2 Qiradhënësi ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njësive monitoruese të kontratës së qirasë, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të kushteve të përcaktuara në të.

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. MFE-ja, në cilësinë e Qiradhënësit nuk mban asnjë përgjegjësi ligjore për problematikat që mund t’i lindin Qiramarrësit gjatë ezaurimit të kontratës, me pronat private kufitare me pasuritë objekt kontrate. Çdo lloj pretendimi nga të tretë, do të zgjidhet nga vetë Qiramarrësi, duke përjashtuar MFE-në si Qiradhënësi, nga çdo lloj detyrimi apo pasojë të mundshme.

4.4 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.

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

1

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 planin biznesin e paraqitur për shqyrtim.

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 të ngritur aty kompleks multifunksional në fushën e shërbimeve social-kulturore, përfshirë dhe njësi akomoduese, me qëllim rritjen dhe përmirësimin e cilësisë së strukturave dhe shërbimeve jopublike në fushën e shërbimeve sociale.

5.8 Qiramarrësi, në funksion të zhvillimit të aktivitetit dhe sipas kushteve të propozuara nga Ministria e Mbrojtjes dhe të marra përsipër nga Qiramarrësi, duhet të mos e ndryshojë destinacionin e pronës për të cilën do të jepet me qira, konstruksionin e tuneleve të ish-Vendkomandës Qendrore dhe, në rast nevojë, të Forcave të Armatosura, rikthimin e pronave Ministrisë Mbrojtjes (KFA-së).

Totali i vlerës së investimeve në pasurinë shtetërore, sipas plan-biznesit është 1,576,239,000 lekë pa TVSH dhe do të përfundojë brenda 48 muajve, nga data e nxjerrjes të lejeve përkatëse për punimet.

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

1. Faza e parë përfshin dy vite dhe parashikon të përfundohen të gjitha projektet, si edhe punimet paraprake për rregullime të terrenit dhe ngritjes së kantierit dhe parashikohet mbërritja në kuotën 0 në shumicën e godinave, si dhe përparim më i mirë me njësitë.

2. Faza e dytë është parashikuar përfundimi i karabinasë për të gjitha ndërtimet.

3. Faza e tretë do të punohet me fasada, rifinitura dhe interiore, në mënyrë që kompleksi të jetë operativ dhe gati për të realizuar qëllimin e projektimit të tij.

5.9 Qiramarrësi, sipas parashikimit për punësimin të shprehur në plan-biznesin e paraqitur investimi do të përfundojë 48 muaj nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse dhe në fazën e parë do të punësojë 35 punonjës me kohë të plotë. Gjatë fazës së dytë do të punësojë minimalisht 50 punonjës dhe në përfundim të fazës së tretë ky numër do të jetë 80+1 punonjës. Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet e afateve të realizimeve të punësimit të parashikuara, 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”.

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

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 subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga ekspert i 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 asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt të kësaj kontrate.

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, sipas faturës të lëshuar nga Qiradhënësi.

6.2 Para nënshkrimit të kontratës, Qiramarrësi detyrohet të paguajë garancinë e kontratës, në vlerën 2% të vlerës së investimit të marrë përsipër, sipas plan-biznesit, në një nga format e garancisë bankare/kompani sigurimi, e cila qëndron e ngurtësuar për llogari të qiradhënësit deri në përfundim të investimit.

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, sipas përcaktimeve në pikat 5.8, 5.9, 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 sanksionon Qiramarrësin, me vlerën e garancisë së ngurtësuar në momentin e lidhjes së kësaj marrëveshje kontraktore.

7.2 Në rastin kur, Qiramarrësi nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 5.8, 5.9, 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;
- 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 5.8, dhe 5.9 dhe 5.10 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 subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 Palët 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, dhe çdo pengesë tjetër e konstatuar si gjendje me akt ligjor. 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 vazhdimi 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'i referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

10.2 Pjesë të kësaj kontrate janë plan-biznesi i miratuar, procesverbali i marrjes në dorëzim të objektit, sipas kontratës së qirasë dhe gentplani i pronës.

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 që ka juridiksionin territorial dhe lëndor.

10.4 Në rast të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, 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

11.1 Brenda 1 (një) muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

11.2 Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen Qiramarrësit.

11.3 Kjo kontratë është formular 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 “Shijaku” sh.p.k.
Përfaqësuar nga

Kontratë qiraje me çmimin simbolik 1 euro/kontrata, lidhur ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe shoqërisë “Shijaku” sh.p.k. si qiramarrës, për pronën shtetërore me vendndodhje në fshatin Sauk, Tiranë, prona nr.184 me numër pasurie 287/1, me sipërfaqe totale 27 000 m2, sipërfaqe ndërtimore 864.1m2 me emërtimin “Vendkomanda Qendrore”, prona nr.186, me numër pasurie 283/24 dhe 133/328 me sipërfaqe totale 49 900.85 m2, sipërfaqe ndërtimore 545m2, me emërtimin “Ish reparti ushtarak nr.3042, Qendër Stërvitore”, prona nr.188 me numër pasurie 283/20, me sipërfaqe 25 881 m2, sipërfaqe ndërtimore 303 m2, me emërtimin “Bateri PZ” dhe prona nr.1300 me numër pasurie 283/22, 133/326, me sipërfaqe 33 934.15 m2, sipërfaqe ndërtimore 226 m2 me emërtimin “Ish reparti ushtarak nr.3042, Qendër Stërvitore”, me sipërfaqe të përgjithshme 136 716 m2 truall, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Kulturës, sipas genplanit bashkëlidhur.

