



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI BASHKIAK KAMËZ

Nr. 156 prot.

Kamëz, më 19/122018

V E N D I M

Nr. 144, datë 19/122018

PËR MIRATIMIN NË PARIM TË DHËNIES ME QIRA PA KONKURRIM NË FAVOR TË SHOQËRISË "BIOPRODUCTS" SH.P.K TË PASURISË SË LLOJIT "ZALLISHTË", ME SIPËRFAQE 12 400 (DYMBËDHJETË MJË E KATËRQIND) M², ME NUMËR PASURIE 157, VOLUMI 3, FAQE 200, ZONA KADASTRALE 2372, LAKNAS NË PRONËSI TË BASHKISË KAMËZ

Këshilli Bashkiak Kamëz, i mbledhur më datë 19/12/2018, pasi mori në shqyrtim Projekt-Vendimin nr. 110, datë 11/12/2018, në mbështetje të nenit 8, pika 2, nenit 9, pika 1, nënpikat 1.1 shkronja "b" dhe 1.2, shkronja "a" dhe "c", nenit 54, shkronja "e" dhe nenit 55, pikat 4 dhe 6 të ligjit nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", nenit 28, pika 2, të ligjit nr. 44/2015 "Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë", ligjit nr. 8744, datë 22.02.2001 "Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore", të ndryshuar, vendimit nr. 775, datë 05.09.2013 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e listës përfundimtare të pronave të paluajtshme publike, shtetërore, që transferohen në pronësi ose në përdorim të Bashkisë Kamëz", Ligjin nr.93/2015 "Për turizmin", i ndryshuar, VKM-ja nr. 709, datë 29.10.2014, të këshillit të ministrave, "për miratimin e strategjisë ndërsektoriale për zhvillimin rural dhe bujqësor 2014-2020", ndryshuar me VKM-në nr. 21, datë 12.01.2018, Pikës 5, shkronja "dh", Pikës 6, shkronja "b", gërma "i", Kreu I, Kreun II, të vendimit nr. 54, datë 05.02.2014 të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e kriterëve, procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfitozoë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore"

të ndryshuar, Udhëzimi nr.13, datë 26.04.2018 “Për zbatimin e vendimit të këshillit të ministrave nr. 54, datë 5.2.2014 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, kërkesës së subjektit “Bioproducts” sh.p.k, ligjit nr.107/2016 “Për prefektin e qarkut”, Këshilli Bashkiak Kamëz,

V E N D O S I:

1. Miratimin në parim të dhënies me qira pa konkurim në favor të shoqërisë “Bioproducts” sh.p.k për një periudhë prej 20 (njëzet) vjet të pasurisë së llojit “Zallishte”, me sipërfaqe 12 400 m², me numër pasurie 157, Volumi 3, Faqe 200, zona kadastrale 2372, Laknas kaluar në pronësi të Bashkisë Kamëz me vendimin nr. 775, datë 05.09.2013 të Këshillit të Ministrave dhe regjistruar në ZVRPP me çertifikatën e pronësisë nr.1842744, lëshuar më datë 09.11.2018, sipas genplanit bashkëlidhur këtij vendimi.
2. Ky proces të kryhet sipas përcaktimeve të Pikës 5, shkronja “dh”, Pikës 6, shkronja “b”, gërma “i”, Kreu I, Kreun II, të vendimit nr. 54, datë 05.02.2014 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar.
3. Shoqëria “Bioproducts” sh.p.k të përdorë pasuritë e mësipërme për ushtrimin e aktivitetit të saj sipas objektit të parashikuar në Plan-Biznesin e paraqitur në kërkesën për marrjen me qira.
4. Vlera e qerasë do të jetë sipas kërkesës së paraqitur nga subjekti “Bioproducts” sh.p.k.
5. Ngarkohet Kryetari i Bashkisë për ndjekjen dhe zbatimin e këtij vendimi, si dhe për lidhjen e kontratës së qirasë.



Bilbil BAJRAKTARI

KRYETAR

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË
Nr. 258 rep.
Nr. 126 kol.



KONTRATË QIRAJE

Në Tiranë, sot më datë 24 të muajit Janar të vitit 2019, u paraqitën para meje noterit MARUK ZERI, palët kontratuese si më poshtë vijon:

Bashkia Kamëz, përfaqësuar nga Kryetari i Bashkisë Kamëz **z. Xhelal MZIU**, i datëlindjes [redacted] me shtetësi shqiptare i pajisur me kartën e identitetit me nr. [redacted] që më poshtë do të quhet **“QIRADHËNËSI”**.

DHE

Shoqëria **“Bioproducts” shpk**, me seli në Kamëz, në rrugën **“Abdi Bej Toptani”**, Godina nr.21, regjistruar si person juridik dhe pajisur nga QKB [redacted] NIPT L81826001A, përfaqësuar nga Administratori i Shoqërisë **Z. Bledar Daci**, i biri i Luan, [redacted] lindur në [redacted] me shtetësi shqiptare, identifikuar me letërnjoftimin personal me [redacted] që më poshtë do të quhet **“QIRAMARRËSI”**.

Neni 1

Baza Ligjore

Ligji nr.139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, Ligji nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”, Ligji nr. 8744, datë 22.02.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, Vendimi nr. 775, datë 05.09.2013 i Këshillit të Ministrave “Për miratimin e listës përfundimtare të pronave të paluajtshme publike, shtetërore, që transferohen në pronësi osë në përdorim të Bashkisë Kamëz”, Ligji nr.93/2015 “Për turizmin”, i ndryshuar, VKM-ja nr. 709, date 29.10.2014, e Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e strategjisë ndërsektoriale për zhvillimin rural dhe bujqësor 2014–2020”, ndryshuar me VKM-në nr. 21, datë 12.01.2018, Vendimi nr. 54, datë 05.02.2014 i Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kriterëve, procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore” i ndryshuar, Udhëzimi nr.13, datë 26.04.2018 “Për zbatimin e vendimit të këshillit të ministrave nr. 54, datë 5.2.2014 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së

dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”, Vendimi i Këshillit Bashkëpik Kamëz nr.144, datë 19.12.2018 konfirmuar për ligjshmëri nga Prefekti i Qarkut Tiranë me shkresën nr.36/2 prot., datë 15.01.2019.

Neni 2

Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira e pasurisë shtetërore: Pasurisë së llojit “Zallishte”, nr. 157 pasurie, volumi 3, faqe 200, ZK 2372, me sipërfaqe të përgjithshme sipas genplanit 12400 m², në pronësi dhe administrim të Bashkisë Kamëz, sipas genplanit bashkëlidhur.

Neni 3

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 2, për ngritjen e ambienteve në agroturizëm për ofrim ushqimi, ngritje ambientesh për argëtim në fermë dhe ngritje ambientesh në agroturizëm dhe turizmin rural për fermën, kompleks blegtoral dhe stabiliment therje, që do ti shërbejnë komunitetit të Bashkisë Kamëz.

Neni 4

Kohëzgjatja

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

Neni 5

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

- 5.1 Qiradhënësi, dorëzon brenda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pronën e përcaktuar në nenin 2 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. Ky procesverbal do të jetë pjesë përbërëse e kësaj kontrate.
- 5.2 Qiradhënësi ka të drejtë të kontrollojë në çdo kohë për respektimin e kushteve të kësaj kontrate nga ana e Qiramarrësit, duke njoftuar 7 (shtatë) ditë përpara Qiramarrësin.
- 5.3 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.
- 5.4 Qiradhënësi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 60 ditë përpara me shkrim.

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

Neni 6

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Qiramarrësi detyrohet që, në pasurinë e marrë me qira, të realizojë aktivitetin sipas nenit 3 të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në planbiznesin e paraqitur në kërkesën për marrjen me qira.

6.4 Qiramarrësi detyrohet që, për zhvillimin e aktivitetit në objektin e kësaj kontrate do të investojë 110, 000, 000 lekë, ku brenda 2 (dy) viteve të para do të investohet në vlerën 25 000 000 lekë, nga viti 3 deri në vitin e katërt do të investohet në vlerën 35, 000, 000 lekë dhe gjatë vitit të pestë do të investohet në vlerën 50, 000, 000 lekë. Në vitet e tjera të kohëzgjatjes së kontratës do të investohet për mirëmbajtje dhe rritje të standarteve kombetare në vlerën 10 000 000 lekë.

6.5 Në rast se investimi i parashikuar nuk përmbushet për shkaqe të pavarura nga Qiramarrësi dhe është e provuar me dokumentacion përkatës, afati pesë vjeçar për realizimin i planit të investimeve do të zgjatet, në varësi të shkaqeve për të cilat nuk është bërë i mundur realizimi i investimeve.

6.6 Shoqëria "Bioproducts" shpk, sipas plan biznesit të paraqitur në kërkesën për marrjen me qira do të investojë në ndërtimin e ambienteve në agroturizimi për ofrim ushqimi, ndërtimin e ambienteve për argëtim dhe shpłodhje në fermë dhe ngritje ambientesh në agroturizëm dhe turizmin rural për fermën, ndërtim kompleksi blegtoral, ndërtim stabiliment therje, ndërtim për funksionalitetin dhe modernizimin e investimit, ndërtime mbrojtëse për investimin dhe pronën e marrë me qira, ndërtime të tjera në funksion të turizmit rural dhe agroturizimit.

6.7 Qiramarrësi, shoqëria "Bioproducts" shpk, merr përsipër që brenda 5 viteve të para të investimit do të ketë të punësuar 20 (njëzet) persona. Në vijim të zhvillimit të kontratës, numri i të punësuarve nuk do të jetë më pak se 35 (tridhjetë e pesë) punonjës me kohë të plotë dhe të siguruar pranë institucioneve përkatëse, ku do t'ju jepet prioritet në punësim gjinisë femërore dhe personave që zotërojnë njohje të gjuhëve të huaja.

6.8 Qiramarrësi, detyrohet të paguajë detyrimin vjetor të qirasë brenda afatit të përcaktuar në këtë kontratë. Për cdo ditë vonesë, do të paguajë një kamatë ditore prej 1% të vlerës së qirasë mujore.

6.9 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 6.4 dhe 6.5 të kësaj kontrate.

6.10 Qiramarrësi detyrohet të paraqesë tek Qiradhënësi në fillim të cdo viti, për llogari të vitit të mëparshëm, 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 autorizuar, vërtetuar me cdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira.

6.11 Qiramarrësi duhet t'ia kthejë qiradhënësit sendin në të njëjtën gjendje që e ka marrë, në përputhje me përshkrimin e bërë nga palët në kontratë, përveç dëmtimit ose konsumimit të zakonshëm nga përdorimi i sendit në përputhje me kontratën.

6.12 Qiramarrësi, në përfundim të kësaj kontrate, ka të drejtë të heqë përmirësimet e ndashme nga prona, por pa dëmtuar atë. Në qoftë se shtesat nuk mund të ndahen pa dëmtuar sendin dhe përbëjnë një përmirësim të tij, zbatohen rregullat e parashikuara nga neni 810 i Kodit Civil. Qiradhënësi nuk bën kompensimin financiar të investimeve në pasuri të paluajtshme të kryera nga Qiramarrësi.

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

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

6.15 Qiramarrësi, në funksion të qëllimit dhe zhvillimit të aktivitetit sipas nenit 3 të kësaj kontrate, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër, sipas neneve 6.4 dhe 6.5, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

6.16 Në rast se Qiramarrësi ka qënë korrekt gjatë kohëzgjatjes së kontratës, ka përmbushur të gjithë treguesit në plan biznesin e paraqitur në kërkesën për marrjen me qira dhe arrin të provojë me dokumentacion përkatës përpara Qiradhënësit, ka të drejtë që përpara 2 (dy) vjetëve nga përfundimi i kontratës të kërkojë nga Qiradhënësi ripërtëritjen automatike të kontratës me të njëjtin afat.

6.17 Kontrata e qirasë është e vlefshme deri në përfundim të afatit të saj.

Neni 7

Pagesa e qirasë

7.1 Qiramarrësi, detyrohet t'i paguajë Qiradhënësit detyrimin e kontratës, në vlerën 66 990 (gjashtëdhjetë e gjashtë mijë e nëntëqind e nëntëdhjetë) lekë/vit.

7.2 Pagesa e qirasë do të jetë vjetore dhe do të bëhet brenda datës 10 të fillimit të çdo muaji Janar, sipas faturës së lëshuar nga njësia që ka në administrim pasurinë shtetërore, me emërtimin "Pagesa e qirasë për Vitin _____, nga Shoqëria "Bioproducts" shpk, për pasurinë "Zallishte", nr. 157 pasurie, volumi 3, faqe 200, ZK 2372, në pronësi dhe administrim të Bashkisë Kamëz.

7.3 Para nënshkrimit të kontratës Qiramarrësi ka paguar garancinë e kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e 1 (një) viti të qirasë, sipas faturës të lëshuar nga Qiradhënësi, e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e Bashkisë Kamëz, deri në përfundimin e kësaj kontrate.

7.4 Pagesa e qirasë fillon me marrjen në dorëzim të objektit të kontratës, por jo më vonë se një muaj pas hyrjes në fuqi të kësaj kontrate.

7.5 Në rastet kur konstatohet parregullsia dhe zbatohen penalitete (gjyba dhe kamatëvonesa), Qiramarrësi do të likuidojë vlerat e krijuara në llogarinë e Qiradhënësit sipas faturës së lëshuar nga ky i fundit.

Neni 8

Penalitetet

8.1 Në rastin kur qiramarrësi, shoqëria "Bioproducts" sh.p.k., në përfundim të 5 (pesë) viteve të para të kontratës, nuk ka realizuar vlerën e investimit e përcaktuar në pikën 6.4, të kësaj kontrate, do të penalizohet me gjobë, në masën 5 për qind të vlerës së investimit të përcaktuar. Nëse, pas 18 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.

8.2 Në rastin kur Qiramarrësi, në përfundim të çdo faze, nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 6.5, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën 50.000 (pesëdhjetë mijë) lekë për çdo vend pune të pahapur.

8.3 Në rast se Qiradhënësi do të zgjidhë kontratën në mënyrë të njëanshme dhe duke i shkaktuar dëm Qiramarrësit detyrohet të dëmshpërblejë Qiramarrësin në vlerën 10-fish të investimit të kryer

8.4 Në rast se Qiramarrësi do të zgjidhë kontratën në mënyrë të njëanshme detyrohet të dëmshpërblejë Qiradhënësin në vlerën 10-fish të qirasë vjetore për vitet e mbetura.

Neni 9

Zgjidhja e kontratës

9.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 4 të kësaj kontrate.

9.2 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 6 dhe 7 të kësaj kontrate;
- d) kur prona nevojitet për interes publik, por në çdo rast pa i shkaktuar dëm qiramarrësit dhe pa cënuar të drejtat e tij.

9.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari kur Qiramarrësi nuk kryen pagesën e qirasë pas 3 (tre) muajsh nga moment që duhet të kryente pagesën e qirasë. Qiramarrësi detyrohet të dorëzojë objektin, 60 ditë pas marrjes së njoftimit me shkrim të Qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës.

Neni 10

Përgjegjësitë e palëve

10.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

10.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të investimit, pas relacionit të paraqitur nga Qiramarrësi, sipas pikave 6.4 dhe 6.5 të kësaj kontrate, palët janë të detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet Qiradhënësit dhe Qiramarrësit, për nivelin e investimeve të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të shoqërisë, shoqëruar me relacionin përkatës, të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar, për nivelin e punësimit të realizuar, vërtetuar me vërtetimin e lëshuar nga institucionet shtetërore përkatëse.

10.3 Palët, Qiramarrësi dhe Bashkia Kamëz, janë të detyruara që çdo vit të bëjnë akte monitorimi 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.

10.4 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.

10.5 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 11

Dispozitat e fundit

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

11.2 Pjesë të kësaj kontrate janë plan biznesi i paraqitur në kërkesën për marrjen me qira, procesverbali i marrjes në dorëzim të objektit dhe mandat pagesa e garancisë së kontratës së qirasë.

11.3 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 12

Brenda një muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Kjo kontratë është formuluar në pesë 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 MARIN ZEFI, në bazë të nenit 801 e vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRAMARRËSI

Shoqëria "Bioproducts" sh.p.k
Përfaqësuar nga Administratori

Bledar Daci

QIRADHËNËSI

Bashkia Kamëz
Xhelal MZIU

KRYETAR