

VENDIM
Nr. 417, datë 7.7.2023

**PËR PËRDORIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME SHTETËRORE NË
PARQET TEKNOLOGJIKE DHE SHKENCORE DHE MIRATIMIN E MODELIT
TË KONTRATËS SË QIRASË**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 1, të nenit 9, të ligjit nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. PËRDORIMI I TË PASURIVE TË PALUAJTSHME SHTETËRORE NGA ZHVILLUESI

1. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, në të cilat krijohet parku teknologjik, janë sipërfaqe të përcaktuara truall apo ndërtesash dhe pasurish të tjera të paluajtshme.

2. Institucioni përgjegjës, kryesisht ose me kërkesë të shprehur të zhvilluesit, fillon procedurat e miratimit të një parku teknologjik, duke marrë informacion paraprak pranë organeve të qeverisjes qendrore dhe vendore, apo institucioneve të pavarura të cilat administrojnë pronat e paluajtshme shtetërore. Me marrjen e miratimit/konfirmimit se pasuria nuk përdoret për nevojat e institucionit përkatës, institucioni përgjegjës procedon me ndryshimin e pronësisë/administrimit të pronës me qëllim përdorimin e saj për park teknologjik.

3. Institucioni përgjegjës merr informacionin nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, për statusin aktual të pasurisë, për sipërfaqen në të cilën do të ndërtohet parku teknologjik, të shoqëruar me kopje të aktit përkatës kadastral. Pas marrjes së këtij informacioni dhe të mendimit të shprehur nga organi shtetëror që administron pasuritë e paluajtshme, si dhe pas përmbushjes së kushteve dhe procedurave të përcaktuara në ligjin nr. 58/2022, “Për krijimin, organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore”, dhe aktet nënligjore në zbatim të tij, institucioni përgjegjës, në përputhje me nenin 4, të këtij ligji, i propozon Këshillit të Ministrave miratimin e parkut teknologjik.

4. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që përdoren për krijimin e parkut teknologjik, merren në përdorim nga zhvilluesi për një periudhë kohore jo më pak se 20 (njëzet) vjet. Elementet e kontratës së qirasë janë të përcaktuara në aneksin 1, bashkëlidhur vendimit.

5. Zhvilluesi gëzon të drejtën e dhënies me nënqira te përdoruesi të pasurive të paluajtshme.

6. Pasuritë e paluajtshme, në të cilat krijohet parku teknologjik, inventarizohen dhe administrohen nga institucioni përgjegjës.

II. DISPOZITA TË FUNDIT

Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE (TIP)

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

Institucioni “Qiradhënës”, 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 “_____”, me seli qendrore në _____ me adresë: _____, regjistruar si person fizik/juridik dhe pajisur nga QKB-ja, me NIPT: _____, 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”.

Institucioni “Qiradhënës”, me propozimin nr. _____ datë _____ të _____, mbështetur në ligjin nr. 58/2022, “Për krijimin organizimin dhe funksionimin e parqeve teknologjike dhe shkencore”, pas procedurës konkurruese të zhvilluar në datën _____, në zbatim të urdhrin nr. _____, datë _____ të titullarit të institucionit “Qiradhënës”, shpalli fitues subjektin “_____” dhe bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së subjektit “_____”, 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 kontratë qiraje 1 euro e pasurisë shtetërore: “_____” në përgjegjësi administrimi të (institucioni administrues i pasurisë), sipas genplanit 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 (sipas kërkesës së qiramarrësit dhe plan-biznesit).

Neni 3

Kohëzgjatja

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

Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 “Qiradhënësi”, nëpërmjet _____, si njësia 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 procesverballi 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 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 qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet kompetente.

5.8 “Qiramarrësi” detyrohet të paraqesë të “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 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.

5.9 “Qiramarrësi” detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pronën të padëmtuar.

5.10 “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”.

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

5.12 “Qiramarrësit” pronën e marrë me qira ta japë me nënqira te përdoruesi.

5.13 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit dhe zhvillimit të aktivitetit sipas nenit 2 të kësaj kontrate, në territorin objekt i kësaj kontrate, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

5.14 “Qiramarrësi” në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt kontrate.

Neni 6

Sigurimi i kontratës

6.1 Para nënshkrimit të kontratës “Qiramarrësi” ka paraqitur sigurimin e kontratës prej 2% të vlerës së investimit, Sigurimi i kontratës ka formën e një depozite apo garancie bankare.

6.2 Në rastin kur rezulton shkelje e “qiramarrësit”, sipas parashikimit të kontratës, “Qiradhënës”, ka të drejtë të ekzekutojë Sigurimin e Kontratës, krahas dëmshpërblimeve të tjera që mund t’i takojnë sipas kësaj kontrate.

Neni 7

Penalitetet

7.1 Në rastin kur “Qiramarrësi”, 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”, nuk ka realizuar nivelin e punësimit 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 nenin 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 prona nevojitet për interes publik;

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, palët janë të detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta.

9.3 “Qiramarrësi” duhet të lejojë monitorimin dhe inspektimin nga organet administrative kompetente në përputhje me legjislacionin në fuqi. “Qiradhënësi” i merr si të mirëqena të gjitha testimet dhe inspektimet e bëra nga organet e tjera shtetërore, të cilat sipas legjislacionit shqiptar në fuqi, janë përgjegjëse për realizimin e tyre.

9.4 “Qiramarrësi” duhet të lejojë “Qiradhënësin” të monitorojë dhe inspektojë ndërtimin gjatë Fazës së Ndërtimit në prani të Zhvilluesit, pas njoftimit të arsyeshëm paraprak për Zhvilluesin, me kusht që ky monitorim dhe inspektim të mos shkaktojë pengesë të paarsyeshme ose të ndërhyjë në ecurinë e ndërtimit ose të ndërpresë ndërtimin në mënyrë të papërshtatshme.

9.5 Rezultatet e monitorimit dhe inspektimit do të jepen me shkrim në formë të përmbledhur dhe do të nënshkruhen nga të dyja palët me përfundimin e monitorimit dhe inspektimit.

9.6 Me “forcë madhore” do të kuptohet një ngjarje që është jashtë kontrollit të palëve, si: tërmetet, përmytjet, 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.

9.7 “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 plan-biznesi 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 Rrethit Gjyqësor në juridiksionin ku ndodhet parku.

10.4 Në çdo rast të kalimit në juridiksion gjyqësor, të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, autorizohet njësia administruese dhe monitoruese e kontratës për ndjekjen e procedurës gjyqësore.

Neni 11

Brenda një muaji, nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në ASHK Vendore.

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