



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR

SUBJEKTI "FLEM" SHPK
NUIS nr. K67803504Q

Nr. 20746 Prot

Shkodër, më 22 . 11 .2021

KONTRATË QIRAJE

E lidhur sot me datën 22 . 11 .2021, mes palëve:

BASHKIA SHKODËR me adresë Rr '13 Dhjetori', nr.1, Shkodër , përfaqësuar nga kryetari i Bashkisë Shkodër, zj.Voltana Ademi , që më poshtë do të quhet "QIRADHËNËSI"

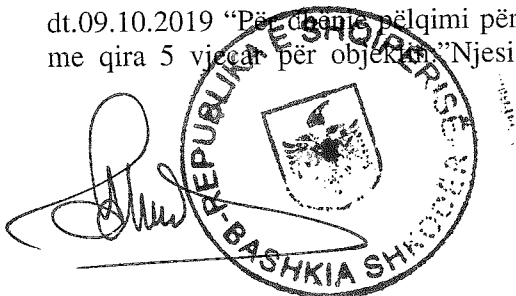
DHE

SHOQËRIA "FLEM", regjistruar si person juridik në QKB (Qendra kombëtare e regjistrimit të bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NIUS K67803504Q, me adresë Lagjja 'Skenderbeg', Rruga 'Ali Ulqinaku', ndertesa e Thertores me nr. Pasurie 10/30, Zona Kadastrale 8631., përfaqësuar nga Administratori Florin Petoku, atësia Gjok, amësia Prenë, shtetas Shqiptar, lindur në Srriqe, Kukës dhe banues në LEZHË, me adresë Kol Toma 03070049; Nd. 31; H. 4; Lezhë; Lezhë; 4501; Lezhë, lindur më 23/02/1965, gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, i identifikuar me Leternjoftim ID nr. 034752956 dhe nr. personal G50223054P.

Baza Ligjore:

- ligj nr.7850, datë 29.7.1994 'Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë' të ndryshuar
- ligjin nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore" i ndryshuar
- VKM nr.54,dt.05.02.2014 "Per percaktimin e kriterëve, te procedures dhe te menyres se dhenies me qira, enfiteoze apo kontrata te tjera te pasurise shteterore" të ndryshuar
- VKB nr.16 dt.09.10.2019 "Për dhënie pëlqimi për miratimin e vazhdimit te procedures konkurruese së dhënies me qira 5 vjecar për objektin:"Njesia Thertores(prerje bagetive)" ndodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional),në pasurine nr.152/2'

Bashkia Shkodër, me miratimin e Këshillit Bashkiak Shkodër me anë të vendimit nr.16, dt.09.10.2019 "Për dhënie pëlqimi për miratimin e vazhdimit te procedures konkurruese së dhënies me qira 5 vjecar për objektin:"Njesia Thertores(prerje bagetive)" ndodhur ne ZK 1495,Dobrac-



Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional),në pasurine nr.152/2', mbështetur në Vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së hënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurive shtetërore", të ndryshuar, pas konkurrimit të zhvilluar në datën 13.10.2021 në zbatim të urdhrin nr.964,datë 22.09.2021 "Për dhënien me konkurrim 'Njesia Thertores (prerje bagetive)"ndodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional),në pasurine nr.152/2" të kryetarit të Bashkisë Shkodër shpalli fitues subjektin "FLEM" shpk dhe bazuar në nenet 801-825 të Kodit Civil, si dhe kërkesës së subjektit "FLEM" SHPK 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: "Njesia Thertores (prerje bagetive)"ndodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional), në pasurine nr.152/2" në pronësi të Bashkisë Shkodër sipas genplanit dhe certifikatës për vërtetim pronësie të datës 11.02.2004 , bashkëlidhur kësaj kontrate.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin1, për marrjen me qira të objektit "Njesia Thertores(prerje bagetive)"ndodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional),në pasurine nr.152/2" ,sipas kërkesës së qiramarrësit dhe planbiznesit bashkëlidhur kësaj kontrate .

Neni 3

Kohëzgjatja

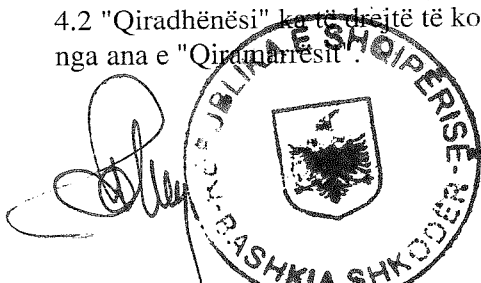
Kjo kontratë është e vlefshme për 5 (pesë) vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 "Qiradhënësi", nëpërmjet Drejtorisë Bujqësisë Zhvillimit Rural dhe AMTP, Bashkia Shkodër 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 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, Sektori i Aseteve në Bashkinë Shkodër, 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 objektin : 'Njesia Thertores (prejje bagetive) ndodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional), në pasurine nr.152/2', **në vlerën 9 922 388 leke pa tvsh ; 11 906 866 leke me tvsh.** Sipas planbiznesit të paraqitur, në konkurrim, ky investim do të realizohet si vijon:

5.8 "Qiramarrësi" (do të përcaktojë nr. e të punësuarve në varësi të fazave të investimit dhe në vijim të kontratës së qirasë).

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përlllogaritjet e afateve tërealizimeve 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 të paguajë detyrimin mujor të qirasë brenda afatit të përcaktuar në këtë kontratë. Për çdo ditë vonesë, do të paguajë një kamatë ditore prej 0.1% të vlerës së qirasë mujore.

5.11 "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.

5.12 "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.

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

5.14 "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".

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

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

5.17 "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 lejetose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

5.18 "Qiramarrësi" në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt kontrate.

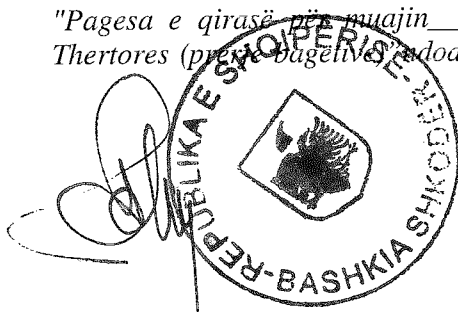
Neni 6

Pagesa e qirasë

6.1 "Qiramarrësi" detyrohet t'i paguajë "Qiradhënësit" detyrimin mujor të kontratës, në vlerën 99 000 (nëntëdhjetë e nëntë mijë) lekë/muaj.

6.2 Pagesa e qirasë do të jetë mujore dhe do të bëhet brenda datës 10 të fillimit të çdo muaji, për llogari të institucionit (Bashkia Shkodër), në llogarinë e të Ardhurave Dega e Thesarit Shkodër, sipas faturës së lëshuar nga Drejtoria e të Ardhurave, Bashkia Shkodër, me emërtimin:

"Pagesa e qirasë për muajin _____, nga subjekti "FLEM" SHPK", për pasurinë " Njesia Thertores (për shërbime) " shodhur ne ZK 1495, Dobrac-Njesia Administrative Rrethina, Bashkia



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by a surname.

Shkoder me siperfaqe totale 1131 m2(nga ku 425 m2 objekt,706 m2 truall/shesh funksional),në pasurine nr.152/2” ”.

Ose

6.3 "Qiramarrësi" detyrohet t'i paguajë "Qiradhënësit" detyrimin vjetor të kontratës, në vlerën prej

1 188 000 (një million e njëqind e tetëdhjetë e tetë mijë) lekë/vit.

6.4 Para nënshkrimit të kontratës

"Qiramarrësi" ka paguar garancinë e kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e tre muajve të qirasë, sipas faturës së lëshuar nga Drejtoria e të Ardhurave, Bashkia Shkodër.

"Qiradhënësi",e cila qëndron e ngurtësuar, në llogarinë përkatëse në buxhetin e bashkise Shkoder, deri në përfundim të kësaj kontrate qiraje.

6.5 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.

6.6 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penaltete (gjoba dhe kamatëvonesa), "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 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", 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

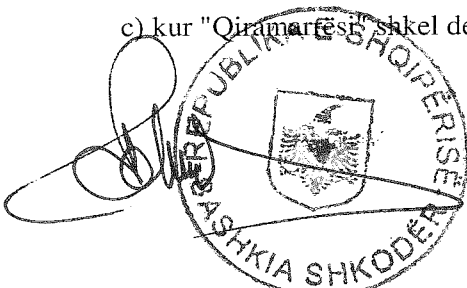
8.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 3 të kësaj kontrate.

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 nenet 5 dhe 6 të kësaj kontrate;



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by a cursive name.

ç) kur 'Qiramarrësi' shkel detyrimet e marra përsipër në nenin 5.7 të kësaj kontrate;

d) kur prona nevojitet për interes publik;

dh) kur prona kalon në procedurë privatizimi.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari kur qiramarrësi për 3 (tre) muaj rresht nuk kryen pagesën e qirasë. Qiramarrësi detyrohet të dorëzojë objektin, 15 ditë pas marrjes së njoftimit me shkrim të "Qiradhënësit" për zgjidhjen e kontratës.

8.4 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 detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta ndërmjet administratorit të pasurisë, për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuar, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 Palët, "Qiramarrësi" dhe "Institucioni administrues dhe monitorues i kontratës së qirasë", 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, 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.

9.5 "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.

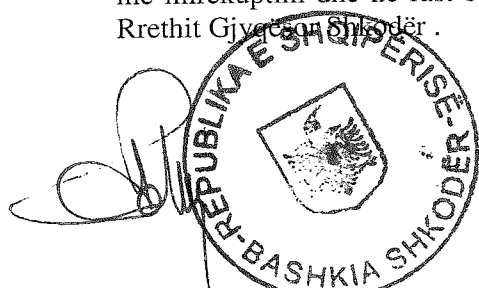
Neni 10

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 planbiznesi 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 Shkoder.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'P' followed by a surname.

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

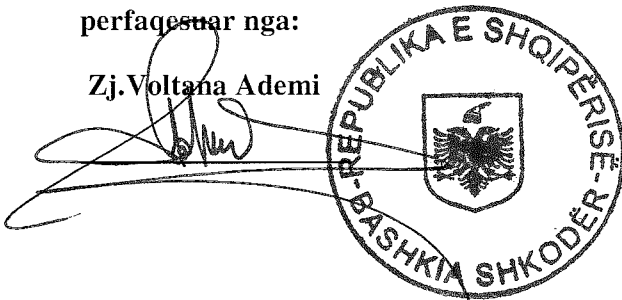
Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi iu lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua me vullnetin e tyre të plotë e të lirë.

QIRADHËNËS

Bashkia Shkodër

perfaqësuar nga:

Zj. Voltana Ademi



QIRAMARRËS

Subjekti "FLEM"

perfaqësuar nga:

Z. Florin Petoku

