

VENDIM
Nr. 373, datë 20.6.2018

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË
RREGULLAVE, PROCEDURAVE DHE
KONTRATËS TIP PËR DHËNIEN ME
QIRA TË TOKAVE BUJQËSORE NË
PRONËSI TË SHETIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 9, 10 e 15, të ligjit nr. 8318, datë 1.4.1998, “Për dhënie me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. PËRKUFIZIME

1. Në zbatim të këtij vendimi, termat kanë këto kuptime:

a) “Tokë bujqësore në pronësi të shtetit”, sipërfaqet, që në dokumentacionin kadastral figurojnë në kategorinë e resursit “tokë bujqësore”, të cilat, me vendime të Këshillit të Ministrave i janë dhënë në përgjegjësi administrimi ministrisë përgjegjëse për bujqësinë, dhe tokat bujqësore shtetërore, të cilat janë dhënë me qira nga ish-drejtoritë e bujqësisë, në zbatim të ligjit nr. 8318, datë 1.4.1998, e akteve nënligjore në zbatim të tij;

b) “Bordi i qiradhënies së tokave bujqësore në pronësi të shtetit” (Bordi), një komision “ad hoc”, që ngrihet pranë qiradhënësit;

c) “Qiradhënës”, shteti, i përfaqësuar nga ministria ose/dhe institucionet në varësi të saj, të cilat kanë të drejtë të lidhin kontratë qiraje për tokën bujqësore në pronësi të shtetit, me miratimin e ministrit;

ç) “Ministria”, ministria përgjegjëse për bujqësinë;

d) “Ministri”, ministri përgjegjës për bujqësinë;

dh) “Struktura përgjegjëse e qiradhënësit”, sektori përgjegjës në ministri, i cili në përshkrimin e punës ka të përcaktuar dhënie me qira të tokave bujqësore shtetërore ose njësi përgjegjëse për dhënie me qira të tokave bujqësore shtetërore me qira në institucionet e varësisë.

2. Shkurtime të emërtimeve të disa institucioneve janë, si më poshtë vijon:

- “DAMT”, Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës në Këshillin e qarkut;

- “ZVRPP”, Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

II. OBJEKTI I QIRADHËNIES

Objekt i qiradhënies, sipas këtij vendimi, janë të gjitha sipërfaqet e lira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit, të cilat, me vendime të Këshillit të Ministrave i janë dhënë në përgjegjësi administrimi ministrisë, dhe tokat bujqësore shtetërore, që janë dhënë me qira nga ish-drejtoritë e bujqësisë, afati i kontratave të qiradhënies të së cilave ka përfunduar ose përfundon pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

III. SUBJEKTET NË PROCESIN E QIRADHËNIES SË TOKAVE BUJQËSORE NË PRONËSI TË SHETIT

1. Qiradhënësi, nëpërmjet strukturës përgjegjëse për administrimin e tokave bujqësore, bën shpalljen publike dhe përditësimin e listës së ngastrave ose grup-ngastrave që do të jepen me qira në faqen e tij të internetit. Çdo palë e interesuar, që ka pretendime pronësie apo është palë në një proces gjyqësor me objekt ngastrat e tokës bujqësore në pronësi të shtetit të shpallura për qiradhënie, ka të drejtë t’i paraqesë ankesat përkatëse pranë qiradhënësit, sipas dokumentacionit të paraqitur në Agjencinë e Trajtimit të Pronës apo në gjykatë.

2. Qiradhënësi ka për detyrë:

a) Përgatitjen e dokumentacionit të nevojshëm për realizimin e procedurës së konkurrimit dhe të mënyrës së paraqitjes së tij;

b) Regjistrimin, në regjistrin e kërkesave të subjekteve për dhënie me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit;

c) Organizimin e procedurës konkurruese të ofertave;

ç) Shpalljen dhe njoftimin e vendimit të Bordit, të miratuar nga ministri;

d) Monitorimin e kontratave për marrjen me qira të tokave bujqësore.

3. Ngritja e Bordit për vlerësimin e ofertave për marrje me qira të tokave bujqësore shtetërore pranë qiradhënësit miratohet nga ministri. Bordi përbëhet nga jo më pak se 5 (pesë) me, të paktën:

- Një përfaqësues i strukturës përgjegjëse për administrimin e tokave në ministri;

- Një specialist agronom ose të blegtorisë, sipas rastit, nga ministria/institucionet e varësisë;

- Një specialist ekonomist ose specialist urbanist, sipas rastit, nga qiradhënësi dhe/ose institucionet e tjera shtetërore;

- Një jurist nga ministria/institucionet e varësisë;

- Një përfaqësues nga agjencia rajonale e ekstensionit, në qarkun ku ndodhet toka bujqësore, objekt qiradhënieje.

4. Bordi ka për detyrë shqyrtimin e ofertave të paraqitura nga subjektet për marrjen me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit, garantimin e barazisë ndërmjet subjekteve kur, për të njëjtën sipërfaqe toke bujqësore është paraqitur më shumë se një kërkesë për qiramarrje, si dhe marrjen e vendimeve brenda afateve që përcaktohen në këtë vendim.

5. Kërkesa për marrjen me qira të tokës bujqësore, objekt i këtij vendimi, mund të bëhet nga çdo person, fizik ose juridik, vendas apo i huaj, si dhe pa shtetësi, i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit.

IV. PROCEDURAT QË NDIQEN PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKAVE BUJQËSORE NË PRONËSI TË SHTETIT

1. Dhënia me qira e tokave bujqësore në pronësi të shtetit realizohet nëpërmjet procedurës së ankandit.

2. Subjektet e përcaktuara në pikën 5, të kreut III, të këtij vendimi, të cilat kërkojnë për të marrë me qira tokë bujqësore shtetërore, paraqesin kërkesën pranë strukturës përgjegjëse të qiradhënesit.

3. Kërkesa paraqitet me shkrim dhe përmban:

a) Identitetin e kërkuarit dhe dokumentin e regjistrimit si subjekt tregtar;

b) Fragmentin e hartës kadastrale të ngastrave që kërkojnë për qiramarrje, në shkallën 1:2500, sipas sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme apo 1:5000, sipas hartës kadastrale të DAMT-it, në rastet kur zona kadastrale ku ndodhet toka bujqësore nuk është në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

c) Pasqyrën kadastrale të ngastrave, me madhësinë e sipërfaqes për secilën prej tyre;

ç) Një përshkrim të përgjithshëm të projektit për veprimtarinë bujqësore që do të zhvillohet mbi tokën, objekt kërkesë, për qiramarrje, në të cilën të specifikohen kulturat bujqësore ose speciet e bimëve që do të mbillen, teknologjitë që do të aplikohen në kultivimin e bimëve dhe

përpunimin e produkteve, investimet në infrastrukturë (kullim, ujitje, sistemim etj.), të shprehura në tregues fizikë e monetarë, tregun e shitjes, aftësitë financiare, kreditë dhe burimet e financimit, të shprehura në vlerë, që garantojnë investimet, ndikimin e veprimtarisë në shtimin e numrit të të punësuarve;

Dokumentet që vërtetojnë aftësitë financiare, kreditë dhe burimet e financimit duhet të jenë të lëshuara nga institucionet e ngarkuara nga ligji për këtë qëllim;

d) Planin e biznesit për aktivitetin që do të ushtrohet;

dh) Raportin e vlerësimit të ndikimit në mjedis, të përgatitur nga specialistë mjedisi të licencuar;

e) Projektin e investimeve, të përgatitur nga specialistë të licencuar;

ë) Afati i përdorimit të tokës për qiramarrje, në varësi edhe të kulturave bujqësore ose specieve të bimëve që do të mbillen;

f) Vërtetime të lëshuara nga institucionet kompetente, që konfirmojnë se nuk ka detyrime financiare ndaj organeve tatimore qendrore dhe vendore, nuk është në ndjekje penale, si dhe nuk ka detyrime ndaj qiradhënesit;

g) Vërtetim nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme që përcakton gjendjen aktuale të pronësisë për sipërfaqen e tokës bujqësore, objekt kërkesë ose vërtetimin nga DAMT-i, pranë këshillit të qarkut, në rastin kur këto sipërfaqe përfshihen në zona kadastrale ku nuk është kryer regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme.

4. Qiradhënësi, nëpërmjet strukturës përgjegjëse, verifikon brenda 5 (pesë) ditëve pune nëse kërkesa e paraqitur është në përputhje me përcaktimet e pikës 3 të këtij kreu. Nëse kërkesa nuk është në përputhje me pikën 3, atëherë qiradhënësi njofton ofertuesin për plotësimin e mangësive të kërkesës, duke i lënë 5 (pesë) ditë afat. Nëse kërkesa është në përputhje me përcaktimet e pikës 3, qiradhënësi ngarkon me urdher strukturën përgjegjëse, së cilës i bashkohen edhe specialistë të tjerë të fushës, për përgatitjen e procedurës konkurruese dhe për llogaritjen e çmimit vjetor fillestar të qiradhënes. Kjo strukturë kryen këto detyra:

4.1 Shpall menjëherë, publikisht, njoftimin për fillimin e procesit të qiradhënes për sipërfaqen

konkrete të tokës bujqësore, objekt qiradhënieje, me qëllim që palët e interesuara, që kanë pretendime pronësie për këtë sipërfaqe, sipas dokumentacionit të paraqitur në Agjencinë e Trajtimit të Pronës apo në gjykatë, të paraqesin ankesat përkatëse pranë qiradhënësit, brenda 20 ditëve kalendarike nga publikimi. Shpallja e njoftimit bëhet në faqen zyrtare të internetit të qiradhënësit, në Buletin e Njoftimeve Zyrtare, si dhe në një gazetë kombëtare me tirazh të madh;

4.2 Kryen, paralelisht, verifikime, brenda 20 ditëve kalendarike nga shpallja e njoftimit, sipas pikës 4.1, në:

a) Zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për gjendjen aktuale të pronësisë për të gjitha ngastrat e përfshira në sipërfaqen e tokës bujqësore të paraqitura në materialin hartografik të publikuar;

b) DAMT, pranë këshillit të qarkut, për kategorinë e resursit dhe bonitetin, për të gjitha ngastrat e përfshira në sipërfaqen e tokës bujqësore, të paraqitura në materialin hartografik të publikuar;

c) Ministrinë përgjegjëse për ekonominë dhe financat, ministrinë përgjegjëse për infrastrukturën dhe në bashkinë, në territorin e së cilës gjendet sipërfaqja e tokës bujqësore, për përcaktimin nëse kjo sipërfaqe do të jetë objekt investimesh publike apo strategjike në një afat kohor prej 10 vjetësh;

ç) Ministrinë përgjegjëse për turizmin dhe mjedisin, për të përcaktuar nëse sipërfaqja e tokës bujqësore shtrihet në zonë turistike, park kombëtar dhe zonë rreptësisht të mbrojtur;

d) Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, për verifikimin e përcaktimeve të detyrueshme për zbatim, që rrjedhin nga dokumentet kombëtare e vendore të planifikimit për sipërfaqen e tokës bujqësore të propozuar për dhënie me qira;

dh) Terren, nëpërmjet një grupi pune, për gjendjen faktike të sipërfaqes së tokës bujqësore, objekt qiradhënieje, dhe dokumenton këtë verifikim në një raport teknik.

4.3 Organizon dhe ndërmerr masat e nevojshme për zhvillimin e procedurës së konkurrimit për dhënien me qira të tokës bujqësore, objekt i kërkesës së regjistruar. Për këtë qëllim, harton dokumentet e procedurës

konkurruese, si dhe realizon njoftimin publik për organizimin e saj dhe paraqitjen e ofertave për sipërfaqen e tokës që vihet në dispozicion për qiradhënie, objekt i kërkesës së parë, të dërguar pranë qiradhënësit.

5. Njoftimi publik për procedurën konkurruese bëhet në dy gazeta kombëtare, për dy ditë radhazi, në faqen zyrtare të internetit të qiradhënësit, pranë bashkisë dhe njësisë administrative ku ndodhet sipërfaqja e kërkuar, si dhe në Buletin e Agjencisë së Prokurimit Publik.

6. Njoftimi për zhvillimin e procedurës së konkurrimit për dhënien e tokës bujqësore në pronësi të shtetit me qira përmban qëllimin e dhënies me qira të tokës, sipërfaqen, objekt qiradhënieje, vendndodhjen e saj, vlerën më të ulët (minimale) të qiradhënies, sipas pikave 1 deri në 4, të kreut V, me të cilën fillon procedura e konkurrimit, si dhe vendin, datën dhe orën e zhvillimit të kësaj procedure.

7. Afati i paraqitjes së ofertave zgjat 45 (dyzet e pesë) ditë kalendarike, nga data e publikimit të njoftimit për procedurën konkurruese. Në rast se paraqiten ankesa lidhur me dokumentacionin që duhet të paraqesë qiramarrësi, afati i paraqitjes së ofertave shtyhet 5 (pesë) ditë kalendarike. Paraqitja e ankesave duhet të bëhet jo më vonë se 5 (pesë) ditë përpara afatit të paraqitjes së ofertave. Njoftimi për shtyrjen e këtij afati publikohet në faqen zyrtare të internetit të Qiradhënësit.

8. Subjektet e interesuara për marrjen me qira të tokës bujqësore, objekt i procedurës së shpallur, përfshirë edhe subjektin, i cili ka paraqitur kërkesën e parë, i paraqesin ofertat për qiramarrje pranë Qiradhënësit brenda afateve të përcaktuara në njoftimin për zhvillimin e procedurës së konkurrimit.

9. Ofertat për t'u kualifikuar për vlerësim duhet të përmbajnë dokumentacionin, si më poshtë vijon:

a) Vetëdeklarimin për ekstraktin e regjistrimit tregtar të personit fizik apo juridik, që ka paraqitur ofertën;

b) Një përshkrim të përgjithshëm të projektit për veprimtarinë bujqësore që do të zhvillohet mbi tokën, objekt kërkesë për qiramarrje, në të cilën të specifikohen kulturat bujqësore ose speciet e bimëve që do të mbillen, teknologjitë,

që do të aplikohen në kultivimin e bimëve dhe përpunimin e produkteve, investimet në infrastrukturë (kullim, ujitje, sistemim etj.), të shprehura në tregues fizikë e monetarë, tregun e shitjes, aftësitë financiare, kreditë dhe burimet e financimit të shprehura në vlerë, që garantojnë investimet, ndikimin e veprimtarisë në shtimin e numrit të të punësuarve. Dokumentet që vërtetojnë aftësitë financiare, kreditë dhe burimet e financimit duhet të jenë të lëshuara nga institucionet e ngarkuara nga ligji për këtë qëllim;

c) Planin e biznesit të aktivitetit që do të ushtrohet, sipas modelit të miratuar me udhëzim të ministrit;

ç) Raportin e vlerësimit të ndikimit në mjedis, të hartuar nga specialistë mjedisi të licencuar;

d) Projektin e investimeve, të hartuar nga një specialist arkitekt i licencuar;

dh) Afatin e përdorimit të tokës për qiramarrje, në varësi edhe të kulturave bujqësore ose specieve të bimëve që do të mbillen;

e) Vetëdeklarimin që nuk ka detyrime financiare ndaj organeve tatimore qendrore e vendore, nuk është në ndjekje penale dhe nuk ka detyrime ndaj qiradhënësit;

ë) Kohën e fillimit e të mbarimit të mbjelljes së tokës me kultura bujqësore, në rastin e qiramarrjes së saj për pemëtore, vreshta dhe ullishte;

f) Nivelin e çmimit (lekë/ha në vit) që ofron për marrjen me qira të tokës bujqësore;

g) Sigurimin e ofertës në vlerën e qirasë së një muaji, duke e llogaritur me vlerën e shpallur në njoftimin për konkurrim.

Dokumentacioni i përcaktuar në shkronjat “a” dhe “e”, të pikës 9, do të gjenerohet nga strukturat përgjegjëse nga portali unik qeveritar *e-Albania* apo regjistrat zyrtarë. Në rastin kur dokumenti nuk arrihet të gjenerohet, si më sipër, struktura përgjegjëse njofton personin e interesuar për plotësimin dhe dorëzimin e këtij dokumentacioni brenda 5 (pesë) ditëve kalendarike, nga data e njoftimit.

10. Ofertat paraqiten në një zarf të mbyllur, i cili duhet të përmbajë një kopje origjinale ose të noterizuar të dokumentacionit të ofertës dhe ku të përcaktohen qartë identiteti dhe adresa e personit, fizik apo juridik të interesuar.

11. Në procesin e hapjes së ofertave duhet të marrin pjesë më shumë se gjysma e anëtarëve të bordit dhe subjektet e interesuara për qiramarrje ose

përfaqësuesit e tyre, të pajisur me prokurë dhe dokument identifikimi.

12. Kur ofertat nuk plotësojnë kushtet për kualifikim, atëherë ato skualifikohen nga konkurrimi. Ofertat e kualifikuara si të rregullta nga përmbajtja e dokumentacionit të paraqitur vlerësohen në vijim, pa praninë e pjesëmarrësve, sipas kriterëve të vlerësimit.

13. Bordi harton procesverbalin e zhvillimit të procedurës konkurruese, ku përshkruan ofertuesit, dokumentacionin e paraqitur prej tyre, si dhe ofertuesit e kualifikuar e ata të skualifikuar.

14. Bordi, brenda 10 (dhjetë) ditëve kalendarike, nga data e hapjes së procedurës konkurruese, shqyrton ofertat e kualifikuara si të rregullta, vlerëson me pikë ofertën, sipas kriterëve të vlerësimit, dhe harton vendimin për renditjen e ofertuesëve. Gjatë periudhës së vlerësimit, Bordi ka të drejtë të kryejë verifikime lidhur me të dhënat e paraqituara në ofertë, si dhe të kërkojë sqarime për ofertën e paraqitur nga subjektet ofertuese. Në rastin kur Bordi vlerëson se duhet të kryejë verifikime të detajuara, afati i shqyrtimit të ofertave realizohet brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve kalendarike, nga data e hapjes së procedurës konkurruese.

15. Subjekti me më shumë pikë të grumbulluara shpallet me vendim të Bordit, fitues i procedurës konkurruese.

16. Organizimi dhe funksionimi i Bordit, i Komisionit të Shqyrtimit të Ankesave, si dhe kriteret e vlerësimit të ofertave dhe mënyra e përlllogaritjes së tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit.

17. Subjektet pjesëmarrëse në konkurrim kanë të drejtë të ankohen, me shkrim, pranë ministrit, kundër vendimit të Bordit, brenda 5 (pesë) ditëve kalendarike nga data e marrjes së njoftimit të vendimit. Shqyrtimi i ankimit bëhet brenda 10 (dhjetë) ditëve kalendarike nga Komisioni i Shqyrtimit të Ankesave, i ngritur nga ministri, i përbërë nga 3 (tre) anëtarë, të ndryshëm nga anëtarët e bordit.

Kur komisioni vlerëson se në procedurën konkurruese janë shkelur kriteret procedurale apo ka pasur parregullsi në kryerjen e vlerësimit të ofertave, atëherë ai i propozon ministrit anulimin e procedurës së zhvilluar ose rivlerësimin nga Bordi të ofertave të paraqitura për marrjen me qira të tokës bujqësore.

Kur komisioni vlerëson se në procedurën konkurruese nuk janë shkelur kriteret procedurale apo nuk ka pasur parregullsi në kryerjen e vlerësimit të ofertave, atëherë ai i propozon ministrit vazhdimin e mëtejshëm të procedurës dhe njoftimin e palës ankimuese.

18. Në përfundim të afateve të ushtrimit të së drejtës së ankimimit, të përcaktuar në pikën 17, të këtij kreu, në rast se nuk ka asnjë ankim të depozituar, kryetari i Bordit i paraqet ministrit, brenda afatit të përcaktuar në pikën 14, një raport përmbledhës dhe i propozon miratimin e fituesit të procedurës konkurruese për dhënien me qira të tokës bujqësore.

19. Ministri, në rastin e parashikuar në pikën 18 të këtij kreu, e shqyrton propozimin e Bordit brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga marrja e raportit.

20. Në rastin e miratimit të propozimit të Bordit, ministri urdhëron lidhjen e kontratës së qirasë me subjektin fitues dhe nënshkruan kontratën përkatëse. Ministri mund t'ia delegojë nënshkrimin e kontratës titullarit të një strukture të brendshme të ministrisë ose institucionit në varësi të tij. Modeli i përmbajtjes së kontratës është sipas shtojcës A të këtij vendimi. Kontrata mund të përmbajë edhe kushte të tjera specifike, në varësi të projektit që realizohet, për aq sa ato nuk bien ndesh me dispozitat e përcaktuara në modelin e shtojcës A.

21. Në rastin kur pas shpalljes së njoftimit për procedurë konkurruese për qiradhënie dhe mbarimit të afatit të përcaktuar në njoftim është paraqitur vetëm një ofertë, Bordi e shqyrton ofertën e paraqitur në datën e njoftuar, e vlerëson atë me kriteret e përcaktuara për qiradhënie dhe merr vendimin përkatës, i cili i paraqitet për miratim ministrit.

22. Nëse pas lidhjes së kontratës konstatohen raste të pamundësisë objektive të qiradhënies për një pjesë të sipërfaqes së kontraktuar (kur provohet se një palë e tretë disponon një titull pronësie për një pjesë të sipërfaqes së ngastrës, objekt qiradhënie ose, në rast se sipërfaqja e tokës është destinuar për investime publike), me

pëlqimin e palëve kjo sipërfaqe mund të zbritet nga sipërfaqja e parashikuar në kontratën bazë dhe, për këtë, palët duhet të nënshkruajnë një amendament të kontratës bazë. Në rast se palët nuk bien dakord, secila prej tyre ka të drejtë të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën e qirasë. Të gjitha pretendimet e mundshme, në rast të prishjes së njëanshme të kontratës, rregullohen sipas dispozitave të Kodit Civil.

23. Qiradhënësi është përgjegjës për realizimin e procesit të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit, të monitorimit dhe zbatimit të kushteve të kontratave të qirasë nga qiramarrësit.

24. Qiradhënësi, së bashku me përfaqësuesit e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë këshillit të qarkut, realizojnë procesin e dorëzimit të tokës qiramarrësit. Dorëzimi i tokës bëhet në bazë të një inventari dorëzimi, të nënshkruar nga përfaqësuesit e palëve.

25. Qiradhënësi ka të drejtë të anulojë procedurën konkurruese të qiradhënies në çdo fazë procedurale, në rast se vihet në dijeni të ekzistencës së pretendimeve të caktuara të pronësisë nga ana e palëve të treta.

26. Qiradhënësi nuk mban asnjë përgjegjësi në raport me ofertuesit në procedurën konkurruese ose palën qiramarrëse apo palët e treta, në rast se, respektivisht, anulon procedurën konkurruese për shkak të paraqitjes së një pretendimi pronësie nga një palë e tretë, zgjidh pjesërisht apo plotësisht kontratën e qirasë me qiramarrësin, për shkak se vihet në dijeni për një palë të tretë që disponon një titull pronësie për të gjithë apo një pjesë të sipërfaqes së tokës, objekt qiradhënieje.

V. PËRCAKTIMI I VLERËS VJETORE TË QIRADHËNIES SË TOKAVE BUIQËSORE NË PRONËSI TË SHTETIT

1. Vlera vjetore e dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit, si në rastet kur për të njëjtën sipërfaqe paraqitet më shumë se një ofertë, ashtu edhe në rastet kur rezulton një ofertë e vetme, përcaktohet në bazë të kategorisë së bonitetit, brenda niveleve, si më poshtë vijon:

Kategoria e tokës sipas bonitetit	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII-X
Vlera minimale 10000 lekë/ha në vit	17000–27000	15000–22000	12000–20000	10000–15000	7000–12000	5000–10000	5000–10000	6000

2. Përcaktimi i vlerës së qirasë për çdo tokë bujqësore shtetërore, objekt i kërkesës për qiramarrje, për të cilën do të shpallet procedura konkurruese, përcaktohet nga struktura përgjegjëse.

3. Struktura përgjegjëse, në përcaktimin e vlerës fillestare të qirasë për hapjen e procedurës konkurruese, merr parasysh karakteristikat në lidhje me bonitetin e tokës, gjendjen e infrastrukturës ujtitëse dhe kulluese të saj, distancën nga tregjet, nivelin e industrisë agropërpunuese, si dhe shkallën e zhvillimit të infrastrukturës rrugore të zonës. Kriteret dhe mënyra e llogaritjes së vlerës fillestare të qirasë përcaktohen me udhëzim të ministrit.

4. Në tokat bujqësore në pronësi të shtetit, kur sipërfaqet e tokës që jepen me qira nuk kanë të dhëna në librin e bonitetit për kategorinë e tokës, QTTB-ja, me kërkesën e qiradhënësit, brenda një periudhe 20-ditore, bën analizat dhe përcakton bonitetin e tokës përpara shpalljes së procedurës konkurruese.

5. Kur objekt i qiradhënies janë sipërfaqe toke bujqësore, në të cilat përfshihen më shumë se një parcelë me kategori të ndryshme të tokës, sipas bonitetit, përllogaritja e vlerës bëhet e veçantë për secilën parcelë dhe shuma e tyre përbën vlerën e përgjithshme të sipërfaqes së dhënë me qira.

6. Të ardhurat financiare, që sigurohen nga dhënia me qira e tokës bujqësore në pronësi të shtetit, arkëtohen për llogari të buxhetit të shtetit. Qiramarrësi e kryen paraprakisht pagesën e vlerës vjetore të qirasë, brenda tremujorit të parë të vitit përkatës, për të cilin paguhet qiraja.

VI. AFATET E DHËNIES ME QIRA TË TOKAVE BUJQËSORE NË PRONËSI TË SHTETIT

1. Tokat bujqësore në pronësi të shtetit jepen me qira për afate kohore, si më poshtë vijon:

a) Deri në 10 vjet, kur destinohen për kultivimin e bimëve të arave, eterovajore dhe bimëve dekorative;

b) Deri në 30 vjet, kur destinohen për:

i. krijimin dhe kultivimin e vreshtave;

ii. krijim pemëtoresh me specie drufrutorësh, mosha biologjike e të cilave përkon me këtë kohëzgjatje kultivimi dhe me rentabilitet ekonomik;

iii. ndërtim serrash e kultivim të bimëve në to;

iv. fidanishte.

c) Deri në 99 vjet, kur:

i. destinohen për krijim ullishtash;

ii. destinohen për krijim pemëtoresh me drufrutorë, si kulturat arnore dhe specie të tjera, mosha biologjike e të cilave përkon me këtë kohëzgjatje;

iii. veprimtaria sipas shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike, shoqërohet me investime për përpunimin e prodhimeve të marra nga toka e dhënë me qira.

2. Në çdo rast, madhësia e sipërfaqes së tokës bujqësore që jepet me qira nuk mund të jetë më e vogël se madhësia e sipërfaqes së parcelës sipas së cilës ajo rezulton e regjistruar në dokumentacionin kadastral të DAMT-it ose sa madhësia e sipërfaqes së parcelës sipas së cilës ajo reflektohet në hartën treguese të tokës “HTR”, pranë ZVRPP-së.

VII. MONITORIMI I KONTRATAVE

1. Qiradhënësi është përgjegjës për ndjekjen e përmbushjes së detyrimeve kontraktore dhe monitorimin e kontratave të lidhura në përputhje me këtë vendim, si dhe kontratat në proces, të lidhura sipas vendimit nr. 460, datë 22.5.2013, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit”, të ndryshuar.

2. Monitorimi i zbatimit të detyrimeve të kontratave të qirasë realizohet nga struktura përgjegjëse, e cila bashkëpunon me strukturat e tjera teknike pranë qiradhënësit.

3. Struktura përgjegjëse ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratave të qirasë.

4. Për këtë qëllim, ajo mban regjistrin e kontratave të qirasë, forma dhe përmbajtja e të cilit miratohet me udhëzimin e ministrit.

5. Për çdo kontratë të lidhur, në fund të vitit struktura përgjegjëse harton raport të hollësishëm për respektimin e kushteve të secilës kontratë dhe ia paraqet ministrit brenda datës 20 janar.

6. Për përmbushjen e detyrimeve kontraktore dhe monitorimin e kontratave të lidhura nga ish-drejtoritë e bujqësisë ngarkohen agjencitë rajonale të ekstensionit bujqësor, në juridiksionin e të cilave gjendet toka bujqësore, objekt i këtyre kontratave.

VIII. DISPOZITA TË FUNDIT

1. Rivlerësimi i vlerës së qirasë do të bëhet çdo 5 vjet, bazuar në normën mesatare të inflacionit në 5 vitet e fundit, sipas Bankës së Shqipërisë. Ky rregull zbatohet edhe për kontratat e lidhura në zbatim të vendimit nr. 460, datë 22.5.2013, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit”, të ndryshuar, si dhe ato të lidhura nga ish-drejtoritë e bujqësisë. Për qëllim të rivlerësimit, për kontratat ekzistuese afati 5-vjeçar do të fillojë të përlogaritët nga data e hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Vendimi nr. 460, datë 22.5.2013, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit”, të ndryshuar, shfuqizohet.

3. Ngarkohet Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTRI

Senida Mesi

SHTOJCA A

KONTRATË TIP

PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKËS
BUJQËSORE NË PRONËSI TË SHTETIT

Sot, në _____, _____ në datën _____, _____, hartohet kjo kontratë ndërmjet:

Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural/
Institucioni i varësisë përfaqësuar nga
(në vazhdim do të quhet “Qiradhënësi”);

dhe

Z. _____, lindur në _____, në datën _____, banues në _____, në adresën _____, dokument identifikimi me nr. _____, dhe _____ nr. regjistrimi në QKB (në vazhdim do të quhet “Qiramarrësi”).

Ose në rastin kur qiramarrësi është person juridik:

Shoqëria _____, një shoqëri e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, regjistruar me numër identifikimi të subjektit NUIS: _____, me seli në adresën _____, përfaqësuar nga z. _____, në cilësinë e _____, me dokument identifikimi nr. _____ (në vazhdim do të quhet “Qiramarrësi”).

Pjesëmarrësit në këtë kontratë do të quhen individualisht “Pala” dhe bashkërisht “Palët”.

DISPOZITA HYRËSE TË KONTRATËS

A. Qiradhënësi është administrues i pasurisë së paluajtshme shtetërore, tokë bujqësore me sipërfaqe prej _____ ha, me nr. pasurie: _____, nr. kadastral: _____, e ndodhur në _____ (në vazhdim “Pasuria”);

B. Pasuria është objekt i legjislacionit në fuqi për qiranë e tokave bujqësore në pronësi të shtetit, dhe me konkretisht, i ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004, “Për mbrojtjen e tokës bujqësore” i ndryshuar, i ligjit nr. 8318, datë 1.4.1998, “Për dhënie me qira të tokës bujqësore, pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore”, të ndryshuar, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. _____, datë _____, “Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit”, të udhëzimit të ministrit të Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural nr. _____, datë _____, “Për organizimin dhe funksionimin e strukturës përgjegjëse që kryen verifikimet paraprake dhe harton dokumentet e procedurës konkurruese, organizimin dhe funksionimin e Bordit, si dhe kriteret e vlerësimit të ofertave dhe mënyra e përlogaritjes së tyre”, si dhe të akteve të tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore (në vazhdim “Legjislacioni në fuqi për tokat bujqësore”);

C. Qiramarrësi, me vendimin nr. _____, datë _____, të autoritetit qiradhënësi, rezulton të jetë fitues i procedurës konkurruese të publikuar në

datën _____, sipas ofertës së paraqitur në lidhje me marrjen me qira të Pasurisë;
Mbi sa më sipër, Palët bien dakord si më poshtë:

Neni 1

Objekti, afati dhe vlera e kontratës

1. Objekt i kësaj kontrate është dhënia nga Qiradhënësi dhe marrja me qira nga ana e Qiramarrësit e Pasurisë tokë bujqësore me Sipërfaqe prej _____ ha, me nr. pasurie: _____, nr. kadastral: _____, e ndodhur në _____ (në vazhdim “Pasuria”);

2. Dorëzimi i Pasurisë do të kryhet brenda 5 ditëve nga nënshkrimi i kësaj kontrate, nëpërmjet një inventari të nënshkruar nga Qiradhënësi së bashku me përfaqësuesit e Drejtorisë së Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës pranë Këshillit të Qarkut, ku gjendet toka bujqësore dhe Qiramarrësi. Ky inventar i shoqëruar me fragmentin e hartës kadastrale të ngastrave i bashkëlidhet kësaj kontrate.

Kjo kontratë hyn në fuqi pasi nënshkruhet nga palët dhe është kryer pagesa e kështit të parë nga qiramarrësi sikurse përcaktohet në pikën 4 të këtij neni.

3. Kjo kontratë ka një afat _____ vjeçar.

Palët bien dakord që vlera e qirasë vjetore për marrjen me qira të Pasurisë të jetë _____ lekë/ha/vit (“Çmimi i Qirasë” ose “Qiraja”), sipas ofertës fituese të procedurës konkurruese dhe të përcaktuar me vendim nga autoriteti qiradhënës, në përputhje me tabelën e çmimeve përcaktuar në _____, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. _____, datë _____, “Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave dhe kontratës tip për dhënien me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit”.

Vlera e qirasë së tokës objekt i kësaj kontrate, parapaguhet nga ana e qiramarrësit. Pagesa e qirasë për vitin e parë të qiramarrjes kryhet si parapagim menjëherë në momentin e lidhjes së kontratës, ndërsa për periudhën vijuese brenda tremujorit të parë të vitit përkatës. Pagesa të kryhet në llogarinë bankare të Qiradhënësit Qiramarrësi përballon edhe pagesat e taksës vjetore të tokës dhe detyrimet fiskale në raport me tokën bujqësore objekt qiraje.

4. Palët bien dakord se vlera e qirasë së tokës objekt i kësaj kontrate do të rishikohet çdo 5 vjet, bazuar në normën mesatare të inflacionit në 5 vjetët e fundit, sipas Bankës së Shqipërisë.

Neni 2

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit

Qiramarrësi ka për detyrim që:

a) Të shlyejë në kohë dhe në mënyrë korrekte vlerën e qirasë të përcaktuar në nenin 1 më lart;

b) Të dorëzojë pranë Qiradhënësit kopje të dokumentit bankar që vërteton pagesën e çmimit të qirasë;

c) Të përdorë Pasurinë sipas kriterëve të mëposhtme:

i. toka objekt i kësaj kontrate do të përdoret në përputhje me legjislacionin në fuqi për tokën bujqësore dhe vetëm për veprimtari bujqësore dhe blegtorale, që përcaktohet në planin e biznesit të veprimtarisë, modeli i të cilit miratohet me udhëzim të ministrit.

ii. do të ruajë funksionet natyrore që përmbush toka bujqësore si kategori resursi;

iii. do të zbatojë një praktikë të mirë bujqësore të përcaktuar në nenin 16, të ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004 “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, të ndryshuar;

iv. toka do të shfrytëzohet mbi të drejtën e përcaktuar në nenin 17, të ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004, “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, të ndryshuar;

v. do të sigurojë të gjithë bazën materiale dhe infrastrukturën për realizimin e investimit dhe ushtrimin e veprimtarisë bujqësore e blegtorale mbi tokën bujqësore në përputhje me të gjitha elementet dhe kriteret e përcaktuara në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate;

vi. të mos japë me nënqira tokën bujqësore, objekt i kësaj kontrate ;

d) në sipërfaqen e pasurisë të realizojë mbjelljen e kulturave bujqësore të paraqitura në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate.

e) Të lejojë Qiradhënësin ose persona të autorizuar të tij që në çdo kohë të ushtrojnë kontroll në lidhje me tokën bujqësore objekt të kësaj kontrate për të përcaktuar nëse Qiramarrësi respekton detyrimet dhe kushtet ligjore të legjislacionit mbi tokën bujqësore, ato të kësaj kontrate, kriteret dhe elementet e përcaktuara në planin e biznesit, si dhe në vendosi në dispozicion edhe dokumentacionin e kërkuar;

f) Të depozitojë dhe të regjistrojë këtë kontratë pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, duke marrë përsipër të gjitha

shpenzimet që krijohen nga ky proces. Certifikata/t e qirasë të lëshuara nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, i bashkëlidhet/n kësaj kontrate pas regjistrimit.

g) Të depozitohet pranë Qiradhënësit informacion periodik në muajin janar të çdo viti mbi zbatimin e detyrimeve të parashikuara në këtë kontratë dhe në planin e biznesit, të shoqëruar me dokumentacionin përkatës provues.

h) Në çdo rast, Qiramarrësi dhe Qiradhënësi shkarkohen nga përgjegjësia, kur për shkak të forcave madhore si përmbytje, tërmet, zjarre etj., nuk përmbushin detyrimet e parashikuara në këtë kontratë kontraktore. Nëse vërtetohet një situatë e tillë, kjo situatë ndodh atëherë Palët bien dakord për masën dhe mënyrën se si do veprohet për moszbatimin e kritereve të kontratës.

Neni 3

Të drejta dhe detyrime të qiradhënësit

1. Qiradhënësi ka për detyrë:

a) T'i dorëzojë Qiramarrësit Pasurinë, objekt i kësaj kontrate, si dhe të lejojë përdorimin e qetë të Pasurisë nga Qiramarrësi gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës. Kontratës i bashkëngjitet planimetria përkatëse e tokës bujqësore dhe procesverbali i dorëzimit të saj;

b) Të ushtrojë kontrolle periodike mbi Pasurinë, për të verifikuar nëse Qiramarrësi respekton detyrimet dhe kushtet ligjore të legjislacionit mbi mbrojtjen e tokës bujqësore, si dhe ato të parashikuara në këtë kontratë.

2. Qiradhënësi ka të drejtë:

a) Të zgjidhë pjesërisht apo plotësisht kontratën e qirasë me qiramarrësin, në rast se vihet në dijeni për një palë të tretë që disponon një titull pronësie për të gjithë apo një pjesë të sipërfaqes së tokës objekt qiradhënie;

b) Të zgjidhë kontratën në mënyrë të njëanshme: në çdo rast, kur konstaton se qiramarrësi e ka dhënë tokën me nënqira.

Neni 4

Plani i investimeve

1. Investimet që do të realizohen nga Qiramarrësi, janë në përputhje me planin e biznesit të aktivitetit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate.

2. Verifikimi i realizimit të programit të investimeve kapitale bëhet nga grupi i monitorimit i ngritur për këtë qëllim nga Qiradhënësi.

Neni 5

Garancia/sigurimi i kontratës

1. Qiramarrësi duhet të paraqesë pranë Qiradhënësit sigurimin e kontratës në formën e një garancie bankare ose sigurimi të lëshuar nga shoqëritë e sigurimit, në vlerën prej 2% e investimeve kapitale të parashikuara, në momentin e lidhjes së kontratës. Në rast se Qiramarrësi nuk e dorëzon në kohë sigurimin e kontratës, atëherë qiradhënësi ka të drejtë të mos e dorëzojë pasurinë.

2. Sigurimi i Kontratës lëshohet për një afat kohor 1-vjeçar dhe do të rinovohet çdo vit deri në përfundimin e investimeve kapitale të parashikuara. Qiramarrësi ka detyrimin të rinovojë dhe të paraqesë sigurimin e kontratës, 30 ditë kalendarike, para përfundimit të periudhës së garancisë paraardhëse.

Sigurimi i kontratës do të reduktohet proporcionalisht vit pas viti në raport me investimin e realizuar në vitin paraardhës. Forma e garancisë së kontratës është sipas aneksit 1 bashkëlidhur kësaj kontrate.

3. Në rastin kur Qiramarrësi realizon investimin kapital të parashikuar përpara afatit, atëherë, me kërkesë të këtij të fundit, Qiradhënësi çliron sigurimin e kontratës në raport me investimin e realizuar.

4. Deri në përfundimin e investimit, Qiramarrësi i raporton çdo vit Qiradhënësit në lidhje me progresin e pjesshëm apo të plotë të investimeve. Qiradhënësi, brenda 15 ditësh nga njoftimi, nëse e shikon të vlefshme, bën verifikimin ose jo të progresit, dhe nëse ka ndonjë vërejtje, njofton Qiramarrësin dhe Bankën që ka lëshuar Garancinë për ndonjë korrigjim të raportit progresit.

Neni 6

Zgjidhja e kontratës

1. Kjo kontratë përfundon në momentin e përfundimit të afatit të saj të përcaktuar në nenin 1.

2. Kjo kontratë përfundon përpara afatit të përcaktuar në nenin 1, kur palët zgjidhin në mënyrë të njëanshme kontratën.

3. Qiradhënësi ka të drejtë të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën në rast të konstatimit të mospërmbushjeve të detyrimeve nga Qiramarrësi si më poshtë:

3.1 Qiramarrësi nuk ka paguar vlerën e qirasë brenda afatit të përcaktuar në kontratë. Në këtë rast

Qiradhënësi dërgon një njoftim paraprak për mospërbushjen e konstatuar dhe inicimin e zgjidhjes së kontratës. Në rast se Qiramarrësi nuk ekzekuton detyrimin brenda 30 ditëve nga dërgimi i njoftimit, Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për vendimin për zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.2 Qiramarrësi është në mospërbushje të përsëritur të detyrimeve kontraktore dhe këto mospërbushje të përsëritura janë konstatuar gjatë për një periudhë 1-vjeçare. Në këtë rast, Qiradhënësi dërgon një njoftim paraprak te Qiradhënësi. Në rast se brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit, Qiramarrësi provon se mospërbushjet kanë ardhur për shkaqe që nuk janë në përgjegjësinë e tij, Qiradhënësi i jep një afat të arsyeshëm kohor për përbushjen e detyrimeve. Në rast se brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit, Qiramarrësi nuk provon që mospërbushjet kanë ardhur për shkaqe që nuk janë në përgjegjësinë e tij, Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për vendimin për zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.3 Qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate të përcaktuar në nenin 2, pika “d”. Në këtë rast, Qiradhënësi i kërkon me shkrim Qiramarrësit përbushjen e këtij detyrimi brenda vitit bujqësor pasardhës. Në rast të mospërbushjes së këtij detyrimi brenda afatit të përcaktuar nga Qiradhënësi, atëherë Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për vendimin zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.4 Qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate lidhur me vënien në dispozicion të raporteve periodike mbi përbushjen e detyrimeve kontraktore ose nuk merr masa për të siguruar aksesin e plotë të përfaqësuesve të Qiradhënësit për të verifikuar përbushjen e detyrimeve kontraktore. Në këtë rast, Qiradhënësi dërgon një njoftim paraprak për mospërbushjen e konstatuar dhe inicimin e zgjidhjes së kontratës. Në rast se Qiramarrësi nuk ekzekuton detyrimin brenda 30 ditëve nga dërgimi i njoftimit, Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për vendimin për zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në

të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.5 Qiramarrësi ka dhënë me nënqira tokën objekt i kësaj kontrate ose përdor tokën për qëllim tjetër, të ndryshëm nga çfarë është parashikuar në planin e biznesit dhe këtë kontratë. Në këtë rast Qiradhënësi dërgon një njoftim paraprak për mospërbushjen e konstatuar dhe brenda 30 ditëve zgjidh kontratën, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.6 Qiramarrësi ka shkelur një detyrim kontraktor të parashikuar në këtë kontratë dhe në legjislacionin në fuqi për tokën bujqësore. Në këtë rast, Qiradhënësi dërgon një njoftim paraprak për mospërbushjen e konstatuar dhe inicimin e zgjidhjes së kontratës. Në rast se Qiramarrësi nuk ekzekuton detyrimin brenda 30 ditëve nga dërgimi i njoftimit, Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për vendimin për zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim tokën.

3.7 Qiramarrësi nuk ka realizuar planin e investimeve, sipas afateve dhe vlerave të parashikuara kontratë dhe/ose në Planin e Biznesit pjesë e kësaj kontrate.

4. Qiradhënësi nuk mban asnjë përgjegjësi financiare në raport me Qiramarrësin në rastet të zgjidhjes së njëanshme të kontratës sipas pikës 3.1–3.7 të këtij neni. Në këto raste të zgjidhjes së njëanshme të kontratës, investimet e realizuara i mbeten Qiradhënësit (kulturat bujqësore shumëvjeçare, frytet e tyre, si dhe vepra kulluese e ujitëse).

5. Qiradhënësi ka të drejtë që të zgjidhë pjesërisht apo plotësisht kontratën e qirasë me qiramarrësin përpara mbarimit të afatit, kur në bazë të planit urbanistik në këtë sipërfaqe toke, parashikohet kryerja e një investimi me interes publik sipas legjislacionit në fuqi. Në këtë rast, Qiradhënësi është i detyruar të njoftojë me shkrim Qiramarrësin të paktën 1 vit përpara për zgjidhjen paraprake të kontratës dhe rimarrjen në zotërim të Pasurisë. Në këtë rast, Qiradhënësi është i detyruar ta kompensojë Qiramarrësin për shpenzimet e kryera në Pasurinë të cilat nuk mund të shkëputen nga Pasuria pa pësuar dëmtime, kjo në përputhje me dispozitat përkatëse të Kodit Civil dhe të tipit të investimit.

6. Qiradhënësi ka të drejtë që të zgjidhë menjëherë, pjesërisht apo plotësisht kontratën e qirasë me qiramarrësin përpara mbarimit të afatit, në rast se vihet në dijeni për një palë e tretë që disponon një titull pronësie për të gjithë apo një pjesë të sipërfaqes së tokës objekt qiradhënie. Në këtë rast Qiradhënësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare në raport me Qiramarrësin. Qiramarrësi ka të drejtë të marrë investimin për aq sa është e mundur.

7. Qiramarrësi ka të drejtë të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën në rast të konstatimit të mospërmbushjeve të detyrimeve të parashikuara në këtë kontratë nga Qiradhënësi. Në këtë rast, Qiramarrësi dërgon një njoftim paraprak për mospërmbushjen e konstatuar dhe iniciimin e zgjidhjes së kontratës. Në rast se Qiradhënësi nuk ekzekuton detyrimin brenda 30 ditëve nga dërgimi i njoftimit, Qiramarrësi njofton Qiramadhënësin për vendimin për zgjidhjen e kontratës, si dhe përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të dorëzojnë tokën.

8. Qiramarrësi mund ta zgjidhë këtë kontratë në çdo kohë, me anë të një njoftimi paraprak me shkrim, 180 ditë kalendarike, para përfundimit të kontratës, dërguar Qiradhënësit. Në çdo rast, Qiramarrësi duhet të ketë ekzekutuar detyrimin e parashikuar në kontratë për pagesën e qirasë deri në momentin e zgjidhjes së kontratës. Në këtë rast, Qiramarrësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare në raport me Qiradhënësin.

9. Nëse pas lidhjes së kontratës, konstatohen raste të pamundësisë objektive të qiradhënies për një pjesë të sipërfaqes së kontraktuar (kur provohet se një palë e tretë disponon një titull pronësie për një pjesë të sipërfaqes së ngastrës objekt qiradhënie ose në rast se një pjesë e sipërfaqes së tokës është destinuar për investime publike), me pëlqimin e palëve, kjo sipërfaqe mund të zbritet nga sipërfaqja e parashikuar në kontratën bazë dhe për këtë palët duhet të nënshkruajnë një amendament të kontratës bazë. Në rast se palët nuk bien dakord, atëherë Qiradhënësi vepron në përputhje me parashikimet e pikës 5 dhe 6 të këtij neni.

10. Verifikimi i realizimit të programit të investimeve kapitale bëhet nga grupi i monitorimit i ngritur për këtë qëllim nga Qiradhënësi, si më poshtë:

a) Nëse në përfundim të vitit të tretë konstatohet që Qiramarrësi ka realizuar jo më shumë se 20% e

investimeve kapitale të parashikuara, atëherë Qiradhënësi ka të drejtë të kërkojë prishjen e kontratës dhe sekuestrimin e garancisë;

b) Nëse në përfundim të vitit të pestë konstatohet që Qiramarrësi nuk ka realizuar 70% të totalit të investimeve kapitale të parashikuara, atëherë Qiradhënësi ka të drejtën e vendosjes së një gjobe sipas nenit 7, pika 3.

11. Përveç sa parashikohet në pikën 5 të këtij neni, në rastet e zgjidhjes së parakohshme të kontratës, Qiramarrësi nuk ka të drejtë të kërkojë asnjë kompensim të investimeve të trupëzuara në tokën bujqësore, si p.sh., kulturat bujqësore shumëvjeçare, si dhe vepra kulluese e ujitëse.

Neni 7

Sanksione

1. Qiramarrësi, paguan kamatëvonesën në vlerën 0.5% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo ditë vonese në pagesën e qirasë, duke filluar nga data e përcaktuar në këtë kontratë.

2. Qiramarrësi paguan një penalitet në formën e kushtit penal gjobor në vlerën 1% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo ditë në të cilën ai është në shkelje të detyrimit të tij të përcaktuar në pikën “d” të nenit 2.

3. Qiramarrësi paguan një penalitet në formën e kushtit penal gjobor për vonesat në realizimin e investimeve kapitale në masën 0.5% të vlerës së investimeve kapitale të pakryera, për çdo vit vonesë.

Neni 8

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Çdo mosmarrëveshje e lindur ndërmjet palëve, lidhur me zbatimin e detyrimeve ose interpretimin e kushteve të kësaj kontrate, në rast se nuk zgjidhet me mirëkuptim, çështja i paraqitet për gjykim gjykatës së rrethit në juridiksion të së cilës ndodhet toka bujqësore.

Palët kontraktuese e hartojnë dhe e lidhin këtë kontratë në përputhje me dispozitat e Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, të ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004, “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, të ndryshuar, të ligjit nr. 8318 datë 1.4.1998, “Për dhënien me qira të tokës bujqësore, pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore”, të ndryshuar, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. _____, datë _____, “Për përcaktimin e kritereve, rregullave dhe

procedurave dhe kontratës tip për dhënie me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit”, të udhëzimit të ministrit të Bujqësisë, nr. _____ , datë _____ , “Për organizimin dhe funksionimin e strukturës përgjegjëse që kryen verifikimet paraprake dhe harton dokumentet e procedurës konkurruese, organizimin dhe funksionimin e Bordit, si dhe kriteret e vlerësimit të ofertave dhe mënyra e përlogaritjes së tyre”, si dhe të akteve të tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore (në vazhdim “Legjislacioni në fuqi për tokat bujqësore”).

Neni 9

Të tjera

Kontrata duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

1. Kjo kontratë është hartuar në gjuhën shqipe në 4 kopje me vlerë të barabartë ligjore.

2. Njoftimet apo çdo lloj tjetër komunikimi në lidhje me këtë Kontratë (Njoftimi) do të jetë:

- Me shkrim;

- Në shqip;

- Dorëzuar personalisht ose dërguar me postë të parapaguar me konfirmim livrimi nga Pala marrëse në adresën e përcaktuar në këtë Kontratë, apo ndonjë adresë tjetër të specifikuar nga Pala përkatëse.

3. Në mungesë të provave që njoftimi është marrë më parë, njoftimi konsiderohet i dhënë nëse:

- Dërgohet me postë: 10 (dhjetë) ditë pune pas postimit.

Adresat e Palëve janë:

Qiradhënësi:

Qiramarrësi:

PËR PALËT KONTRAKTUESE

Ministria e Bujqësisë
dhe Zhvillimit Rural

Qiramarrësi

Institucioni i varësisë (.....)
(.....)

ANEKSI 1

FORMA E GARANCISË SË KONTRATËS

Emri dhe adresa e

Bankës: Përfituesi:

i) Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural
Në vëmendje të shkëlqesisë së tij, ministrit:
Bulevardi “Dëshmorët e Kombit”, nr. 2,
Tiranë, Shqipëri

Letra e Garancisë numër []

Ne jemi informuar që _____
sh.p.k.

(më poshtë do të quhet “Qiramarrësi”), ka nënshkruar me ju kontratën e qirasë numër ..., datë ..., me institucionin tuaj për përdorimin dhe investimin në hapësirën prej ... hektarësh në ...

Më tej, ne kuptojmë se sipas nenit 5 të Kontratës kërkohet një garanci për kryerjen e investimeve.

Ne, [] (“Banka”), në mënyrë të pakushtëzuar dhe të parevokueshme marrim përsipër t’ju paguajmë çdo shumë por pa tejkaluar LEK....., sikurse është përcaktuar në nenin 5 të kësaj kontrate, në lidhje me detyrimet e Qiramarrësit, në bazë të nenit 2 të Kontratës së Qirasë, nenit 5, pika 1, pasi kemi marrë nga ju letrën në të cilën ju deklaroni që Qiramarrësi nuk ka plotësuar kushtet e specifikuar në kontratë.

Kjo Garanci do të jetë e vlefshme deri më ... dhe çdo kërkesë për pagesë nga ana juaj duhet të jetë marrë nga ana jonë.

Kjo Garanci do të rregullohet dhe interpretohet në përputhje me ligjet dhe aktet nënligjore të Republikës së Shqipërisë dhe çdo mosmarrëveshje në lidhje me këtë garanci do të zgjidhet nga gjykata kompetente shqiptare.

Banka

Kontraktori

Nënshkrimet e autorizuara