

**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**

*(ndryshuar me VKM nr. 487, datë 17.6.2020)*

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*”, është struktura në ministri, e cila kryen rolin e sekretarisë teknike për Bordin, si dhe administron e monitoron zbatimin e kontratave të qirasë.

e) “*Ankand*”, është procedura e konkurrimit publik për dhënie me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit.

ë) “*DVASHK*”, është Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

2. *Shfuqizuar.*

**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.

*Ministria, me kërkesë të enteve/institucioneve të tjera, mund të zhvillojë procedura të konkurrimit publik për dhënie me qira të tokave bujqësore, në përgjegjësi administrimi ose në pronësi të tyre, sipas parashikimeve të këtij vendimi. Në këtë rast enti/institucioni kërkuar nënshkruan kontratën e qirasë dhe monitoron zbatimin e saj.*

**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 dhënien me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit;
- c) Organizimin e procedurës konkurruese të ofertave;
- ç) Njoftimin e vendimit të Bordit, si dhe nënshkrimin e kontratës së qirasë me subjektin fitues.
- d) Monitorimin e kontratave për marrjen me qira të tokave bujqësore.

3. Ministri urdhëron ngritjen e Bordit dhe cakton kryetarin e tij. Bordi përbëhet nga jo më pak se 5 (pesë) anëtarë, si më poshtë:

- a) një përfaqësues i strukturës përgjegjëse për administrimin e tokave, në ministri;
- b) një specialist agronom ose të blegtorisë, sipas rastit, nga ministria/institucionet e varësisë;
- c) një specialist ekonomist, nga ministria/institucionet e varësisë;
- ç) një përfaqësues nga agjencia rajonale e ekstensionit në qarkun e të cilës ndodhet toka që jepet me qira;
- d) një jurist nga ministria/institucionet e varësisë;
- dh) specialistë të tjerë, kur vlerësohet e nevojshme.

Në çdo rast, kur është kërkuar zhvillimi i agroturizmit në tokën bujqësore, objekt qiradhënieje, pjesë e Bordit duhet të jetë edhe një inxhinier/arkitekt nga ministria/institucionet e varësisë ose institucione të tjera shtetërore.

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.

6. Ministria, me kërkesë të enteve/institucioneve të tjera, mund të zhvillojë procedura të konkurrimit publik për dhënien me qira të tokave bujqësore, në përgjegjësi administrimi ose në pronësi të tyre, sipas parashikimeve të këtij vendimi. Në këtë rast enti/institucioni kërkuar nënshkruan kontratën e qirasë dhe monitoron zbatimin e saj.

7. Fillimi i procedurës së qiradhënies mund të bëhet edhe me iniciativë të qiradhënësit, në kuadër të politikave dhe të programeve në bujqësi, të parashikuara në Strategjinë Ndërsëktoriale për Zhvillimin Rural dhe Bujqësor. Struktura përgjegjëse e qiradhënësit, pas verifikimit sipas parashikimeve të pikës 4.2, të kreut IV, i propozon ministrit fillimin e procedurës së qiradhënies. Në këtë rast nuk zbatohen parashikimet e pikave 3 dhe 4, të kreut IV.

#### 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 qiradhënësit.

3. Kërkesa në të cilën përcaktohen vendndodhja, zona kadastrale, numri i pasurisë, sipërfaqja dhe afati i qirasë, dorëzohet e shoqëruar me:

- a) Identitetin e kërkuarit dhe dokumentin e regjistrimit si subjekt tregtar;
- b) Shfuqizuar;
- c) Shfuqizuar;
- ç) Vërtetimin e kapacitetit financiar, në një shumë jo më pak se 20% të vlerës totale të investimit të propozuar në planin e biznesit, nëpërmjet:

i. financimit dhe kreditimit nga ana e instituteve bankare ose financiare; ose

ii. kapaciteteve financiare të vetë investitorit, të provuara dhe siç rezultojnë nga pasqyrat financiare të audituara e

të depozituara pranë administratës tatimore, të 3 viteve të fundit, kur kjo është e mundur, ose, nëse është themeluar pas këtij afati, të viteve/it të fundit; ose

iii. një marrëveshje huaje në përputhje me Kodin Civil.

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 investimit në infrastrukturë, kur kërkuesi parashikon ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen, përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale apo objekte në funksion të agroturizmit, për të cilat kërkohet leje ndërtimi, dhe kategoria e resursit ndryshon nga tokë bujqësore në truall, i përgatitur nga specialistë të licencuar, në përputhje me dokumentet e planifikimit të territorit;

ë) Shfuqizuar;

f) Vetëdeklarimin që:

i. nuk ka detyrime financiare ndaj organeve tatimore qendrore dhe vendore;

ii. nuk është në ndjekje penale;

iii. nuk ka detyrime ndaj qiradhënësit.

g) Kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe fragmentin e hartës kadastrale, që tregojnë gjendjen juridike të pronës dhe pozicionin, sipas dokumentacionit të administruar nga ASHK-ja. Kur toka bujqësore, objekt qiradhënieje, përfshihet në zonat kadastrale për të cilat nuk është kryer regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme, kërkuesi paraqet vërtetim nga DAMT-ja pranë këshillit të qarkut.

4. Struktura përgjegjëse e qiradhënësit verifikon, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune pas marrjes së njoftimit, nëse kërkesa është paraqitur në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të këtij kreu, dhe i shërben politikave të zhvillimit bujqësor dhe rural, parashikuar në Strategjinë Ndërsektoriale për Zhvillimin Rural dhe Bujqësor. Nëse kërkesa nuk është në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të këtij kreu, struktura përgjegjëse e qiradhënësit njofton kërkuesin për plotësimin e dokumentacionit sipas këtij vendimi. Nëse pas verifikimit rezulton se dokumentacioni është në përputhje me këto parashikime, informon ministrin, i cili urdhëron fillimin e procesit për dhënien me qira të tokës bujqësore, objekt kërkesë. Pas miratimit nga ministri, struktura përgjegjëse e qiradhënësit, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, kryen këto detyra:

4.1 Shpall publikisht njoftimin për fillimin e procesit të qiradhënies për tokën bujqësore, objekt qiradhënieje, në faqen zyrtare të ministrisë, në buletinin e njoftimeve zyrtare dhe në një gazetë kombëtare me tirazh të madh.

Në rast se një palë që ka interes të ligjshëm provon se është duke u zhvilluar një proces gjyqësor ose administrativ për një çështje paraprake, sipas kuptimit të Kodit të Procedurave Administrative, atëherë ministri urdhëron pezullimin e procedurës deri në marrjen e një vendimi përfundimtar në lidhje me çështjen paraprake. Pezullimi i këtij procesi njoftohet sipas paragrafit të parë të kësaj pike.

4.2 Verifikon në:

i. Drejtorinë e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë Këshillit të Qarkut, për kategorinë e resursit dhe bonitetin e tokës bujqësore, objekt qiradhënieje;

ii. ministrinë përgjegjëse për ekonominë dhe financat nëse pasuritë janë objekt investimesh strategjike;

iii. ministrinë përgjegjëse për turizmin dhe mjedisin për të përcaktuar nëse toka bujqësore, objekt qiradhënieje, bën pjesë në zonë me përparësi zhvillimitin e turizmit, park kombëtar apo zona të mbrojtura. Në rast se toka bujqësore përfshihet në zonë të mbrojtura, merret mendimi, nga agjencia përgjegjëse e zonave të mbrojtura për përputhshmërinë e aktivitetit për të cilin paraqitet kërkesa, me kuadrin ligjor në fuqi për zonat e mbrojtura;

ç) Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit dhe bashkinë, në territorin e së cilës ndodhet toka bujqësore, objekt qiradhënieje, për verifikimin e përcaktimeve të detyrueshme për zbatim që rrjedhin nga dokumentet kombëtare dhe vendore të planifikimit për pasuritë, objekt qiradhënieje.

Pas kryerjes së verifikimeve si më sipër, struktura përgjegjëse e qiradhënësit informon ministrin, i cili urdhëron ngritjen e grupit të punës për verifikimin në terren të tokës bujqësore, objekt qiradhënieje, dhe përcaktimin e çmimit fillestar të qirasë vjetore. Grupi i punës përgatit një relacion teknik, i cili i vihet në dispozicion strukturës përgjegjëse të qiradhënësit.

4.3 I paraqet ministrin informacionin e nevojshëm për fillimin e procedurës dhe realizon njoftimin publik për organizimin e saj dhe paraqitjen e ofertave, pas miratimit nga ministri të fillimit të procedurës.

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 Buletinin e Agjencisë së Prokurimit Publik.

6. Njoftimi për zhvillimin e procedurës së konkurrimit publik duhet të përmbajë të dhënat për tokën bujqësore, objekt qiradhënieje, që janë: vendndodhja, zona kadastrale, numri i pasurisë, sipërfaqja, vlera fillestare e qirasë, e llogaritur sipas kreut V, vendi, data dhe ora e zhvillimit të procedurës, si dhe dokumentacioni që duhet të paraqesin ofertuesit, sipas pikës 9, të këtij kreu.

7. Subjektet e interesuara për marrjen me qira të tokës bujqësore, për të cilën është njoftuar fillimi i procedurës së konkurrimit publik, përfshirë dhe subjektin që ka paraqitur kërkesën, mbi bazën e së cilës ka filluar procesi i dhënies me qira të kësaj toke, paraqesin ofertat brenda 45 ditëve kalendarike nga data e publikimit të njoftimit për zhvillimin e procedurës së konkurrimit publik.

8. Shfuqizuar.

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

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

b) Vërtetimin e kapacitetit financiar, për jo më pak se 20% të vlerës totale të investimit të propozuar në planin e biznesit, nëpërmjet:

i. financimit dhe kreditimit nga ana e instituteve bankare ose financiare;

ii. kapaciteteve financiare të vetë investitorit, të promovara dhe siç rezultojnë nga pasqyrat financiare të audituara e të deponuara pranë administratës tatimore, të 3 viteve të fundit, kur kejo është e mundur, ose, nëse është themeluar pas këtij afati, të viteve/it të fundit;

iii. marrëveshjeje huaje, në përputhje me Kodin Civil.

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 investimit në infrastrukturë kur kërkesi parashikon ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen, përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale apo objekte në funksion të agroturizmit, për të cilat kërkohet leje ndërtimi dhe kategoria e resursit ndryshon nga tokë bujqësore në truall, i përgatitur nga specialistë të licencuar, në përputhje me dokumentet e planifikimit të territorit.

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, si dhe nuk është në konflikt interesi me qiradhënësin;

ë) Shfuqizuar;

f) Vlerën e qirasë vjetore të ofruar për të gjithë sipërfaqen e tokës bujqësore, objekt qiradhënieje;

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 struktura 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. Në rast se gjatë hapjes së ofertave mungon më shumë se gjysma e anëtarëve të Bordit, çelja e ofertave shtybet deri në 10 (dhjetë) ditë dhe kjo shtyrje, si dhe data e re e caktuar për çeljen e ofertave, publikohet sipas parashikimeve të pikës 5, të këtij kreu. Subjektet e interesuara ose përfaqësuesit e tyre, të pajisur me prokurë dhe dokument identifikimi, mund të marrin pjesë në procesin e çeljes së ofertave. Pas njohjes me ofertuesit, anëtarët e Bordit deklarojnë nëse janë në kushtet e pengesave ligjore me ofertuesit e paraqitur në procedurën e konkurrimit publik.

11/1. Në rastet kur një anëtar i Bordit ka pengesë ligjore, sipas legjislacionit në fuqi për konfliktin e interesave, kryetari i Bordit informon ministrin i cili vendos për zëvendësimin e anëtarit. Kur kërkesa për përjashtimin e një anëtari ose kryetarit paraqitet nga një palë e interesuar, kryetari paraqet relacion për ministrin ku përfshihen dhe argumentet e anëtarit. Ministri vendos për zëvendësimin ose jo të anëtarit ose kryetarit.

11/2. Në rast se kryetari ka pengesë ligjore, sipas legjislacionit në fuqi për konfliktin e interesave, ai paraqet dorëheqjen te ministri, i cili vendos për zëvendësimin e tij.

12. Shfuqizuar.

13. Bordi mban procesverbalin e zhvillimit të procesit të çeljes së ofertave, në të cilin përshkruan ofertuesit, dokumentacionin e paraqitur prej tyre, ofertat e kualifikuara të rregullta, në përputhje me parashikimet e pikës 9, të këtij kreu, si dhe ato të cilat nuk përmbushin këto parashikime, duke i skualifikuar. Procedura e konkurrimit publik konsiderohet e vlefshme edhe nëse paraqitet apo kualifikohet si e rregullt vetëm një ofertë.

Në rast se asnjë nga ofertat nuk kualifikohet si e rregullt, Bordi i propozon ministrin anulimin e procedurës.

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 i cili i njoftohet ofertuesëve, pjesëmarrës në procedurën e konkurrimit publik. Gjatë periudhës së vlerësimit, Bordi ka të drejtë të kryejë verifikime lidhur me të dhënat e paraqitura 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.

Kur toka bujqësore, objekt i qiradhënies, ka qenë objekt i një kontrate qiraje të mëparshme, qiramarrësi i mëparshëm, i cili ka kryer investime dhe ka përmbushur detyrimet e tij kundrejt qiradhënësit, përfiton një bonus pikësh, i cili përcaktohet me udhëzim të ministrit.

15. Shfuqizuar.

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 ministrin 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 ministrin vazhdimin e mëtejshëm të procedurës dhe njoftimin e palës ankimuese.

18. Në përfundim të afateve të ushtrimit të së drejtës së ankimit, në rastin kur nuk është paraqitur asnjë ankim apo kur Komisioni i Shqyrtimit të Ankesave ka vendosur vazhdimin e mëtejshëm të procedurës, Bordi i paraqet ministrin, brenda 5 (pesë) ditëve, një raport përmbledhës dhe i propozon miratimin e subjektit fitues të procedurës së konkurrimit publik ose anulimin e saj, kur nga procedura e konkurrimit publik nuk ka rezultuar asnjë ofertë e kualifikuar si e rregullt.

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 procedon me nënshkrimin e kontratës së qirasë me ofertuesin fitues ose vendos anulimin e procedurës së konkurrimit publik dhe rishpalljen e saj, kur asnjë nga ofertat nuk është kualifikuar si e rregullt. 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. Shfuqizuar.

22. Shfuqizuar.

23. Shfuqizuar.

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, për shkaqe të arsyeshme dhe të cilat nuk janë shkaktuar nga vetë Autoriteti, procedurën konkurruese të qiradhënies në çdo fazë procedurale, deri në momentin e nënshkrimit të kontratës. Urdhri i anulimit njoftohet sipas parashikimeve të pikës 5, të këtij kreu. Qiradhënësi nuk mban asnjë përgjegjësi ndaj ofertuesve për anulimin e procedurës së konkurrimit publik.

26. Shfuqizuar.

27. Në rastin kur qiramarrësi parashikon ndërtimin e objekteve në funksion të agroturizmit, kontrata lidhet me kushtin e zgjidhjes së saj, në rast se qiramarrësit i refuzohet ose shfuqizohet certifikata paraprake, sipas akteve ligjore "Për miratimin e kritereve e të procedurave për certifikimin e veprimtarisë së agroturizmit dhe ndërtimin e strukturave/objekteve në funksion të tij" dhe rregullores "Mbi funksionin e Komisionit Vlerësues të Certifikimit të subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë e agroturizmit, procedurat e aplikimit dhe të vlerësimit paraprak dhe përfundimtar, si dhe të pezullimit dhe/ose shfuqizimit të certifikatës paraprake apo i certifikatës".

Në rastet kur qiramarrësi pajiset me certifikatën paraprake, por i refuzohet certifikata apo kur i shfuqizohet certifikata paraprake apo certifikata, qiradhënësi njofton qiramarrësin për zgjidhjen e njëanshme të kontratës. Zgjidhja e kontratës nuk e përjashton qiramarrësin nga shlyerja e detyrimeve financiare në zbatim të kësaj kontrate. Në çdo rast, qiramarrësi ka të drejtë të marrë investimin për aq sa është e mundur dhe qiradhënësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare kundrejt qiramarrësit.

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

1. Grupi i punës, i ngritur sipas paragrafit të fundit të pikës 4.2, të kreut IV, përcakton vlerën fillestare të qirasë për hapjen e procedurës konkurruese. Në llogaritjen e kësaj vlere, grupi i punës i referohet vlerave minimale sipas bonitetit të përcaktuar në tabelën më poshtë:

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

Grupi i punës, në llogaritjen e vlerës, mban në konsideratë edhe treguesit e infrastrukturës së ujëtjes dhe kullimit, distancën nga tregjet, nivelin e industrisë agropërpunuese, si dhe shkallën e zhvillimit të infrastrukturës rrugore të zonës. Këta tregues nuk llogariten në përcaktimin e vlerës fillestare të qirasë për tokën bujqësore me bonitet nga VIII-X.

*Kriteret dhe mënyra e llogaritjes së vlerës fillestare të qirasë përcaktohen me udhëzime të ministrit.*

2. *Shfuqizuar.*

3. *Shfuqizuar.*

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 dhe pa pagesë, 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, përlllogaritja 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 30 (tridhjetë) ditëve nga nënshkrimi i kontratës. Për periudhën vijuese, pagimi i vlerës së qirasë bëhet sipas parashikimeve të kontratës.*

## 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;

v. veprimtari për prodbimin blegtoral.

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 prodbimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore e blegtorale dhe/ose objekte në funksion të agroturizmit.*

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 pasurisë, sipas të dhënave në hartën kadastrale që administrohet nga DVASH-ja.

3. Mbas vitit të tretë të qirasë, qiramarrësi, me miratimin e qiradhënësit, mund të kërkojë ndryshimin e kulturës me çdo kulturë tjetër bujqësore. Afati i kontratës ndryshon sipas kulturës bujqësore që ndryshohet, në zbatim të pikës 1, të këtij kreu.

*Qiramarrësi, nëse ka kryer investime dhe ka përmbushur detyrimet e tij kundrejt qiradhënësit, mund të kërkojë zgjatje të afatit të kontratës së qirasë brenda 30 ditëve nga përfundimi i afatit të parashikuar në kontratë. Zgjatja e afatit nuk duhet të kalojë afatin maksimal që përcaktohet sipas pikës 1, të këtij kreu, për atë kulturë bujqësore, duke nisur llogaritjen e afatit të kontratës nga data e lidhjes së saj.*

## 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 kritereve, 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 miratohen 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 përlllogaritet 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.

#### IX Dispozita kalimtare

1. Në rast të vdekjes së qiramarrësit, person fizik, për kontratat e lidhura para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, të drejtat dhe detyrimet transferohen te trashëgimtarët e tyre, nëse kjo kërkohet, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e vendimit.

2. Për kontratat e lidhura para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për të cilat qiramarrësi ka ndryshuar kulturën bujqësore, palët amendojnë kontratën sipas planit të ri të biznesit, i cili paraqitet brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e vendimit dhe bëhet pjesë e kontratës së lidhur. Amendimi i kontratës, sipas planit të ri të biznesit, nuk e çliron qiramarrësin nga detyrimet financiare që kanë lindur si pasojë e mospërmbushjes së detyrimeve kontraktuale, deri në momentin e dorëzimit të planit të ri të biznesit të qiradhënësi.

3. Qiramarrësit, të cilët para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kanë parashikuar ndërtimin e objekteve të agroturizmit, duhet të dorëzojnë, brenda 90 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, certifikatën paraprake, nëse nuk ka filluar ende investimi ose certifikatën nëse ka përfunduar investimi. Në rastet kur qiramarrësi pajiset me certifikatën paraprake por i refuzohet certifikata apo kur shfuqizohet certifikata paraprake apo certifikata, qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës. Zgjidhja e kontratës nuk e përjashton qiramarrësin nga shlyerja e detyrimeve financiare në zbatim të kësaj kontrate. Në çdo rast, qiramarrësi ka të drejtë të marrë investimin për aq sa është e mundur dhe qiradhënësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare kundrejt qiramarrësit.

Ky vendim hyj 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

(ndryshuar me VKM nr. 487, datë 17.6.2020)

Sot, më datë \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, hartohet kjo kontratë ndërmjet:

Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural/institucioni i varësisë, përfaqësuar nga \_\_\_\_\_ (në vazhdim do të quhet “Qiradhënësi”),

dhe

z. \_\_\_\_\_, lindur në \_\_\_\_\_, më datë \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, 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”.

Palët kontraktuese e hartojnë 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, vendimit nr. 373, datë 20.6.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, rregullave, procedurave dhe kontratës TIP, për dhënien me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit”, të ndryshuar, udhëzimit të ministrit të Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural nr. 12, datë 30.7.2018, “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 përlllogaritjes së tyre”, të ndryshuar, vendimin nr. 22/2018, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e kriterëve e të procedurave për certifikimin e veprimtarisë së agroturizmit dhe ndërtimin e strukturave/objekteve në funksion të tij”, të ndryshuar, urdhrin e përbashkët të ministrit të Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural dhe të ministrit të Turizmit dhe Mjedisit nr. 311, datë 9.9.2019, “Rregullore mbi funksionimin e komisionit vlerësues të certifikimit të subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë e agroturizmit, procedurat e aplikimit dhe të vlerësimit paraprak dhe përfundimtar, si dhe të pezullimit dhe/ose shfuqizimit të certifikatës paraprake apo certifikatës”, si dhe të akteve të tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore (në vazhdim “Legjislacioni në fuqi për tokat bujqësore”).

Qiramarrësi është fitues i procedurës konkurruese zhvilluar më datë \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, sipas ofertës së paraqitur në lidhje me marrjen me qira të pasurisë, njoftuar me shkresën nr. \_\_\_\_ prot., datë \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, “Njoftimin e fituesit” të Qiradhënësit.

Mbi sa më sipër, palët bien dakord si më poshtë:

## Neni 1 Objekti i kontratës

Objekti i kontratës është dhënia me qira e tokës bujqësore me sipërfaqe \_\_\_\_\_, në pasuritë me nr. \_\_\_\_\_, zona kadastrale \_\_\_\_\_, e ndodhur në \_\_\_\_\_, sipas hartës treguese të regjistrimit, aneksi A, që i bashkëngjitet kësaj kontrate dhe është pjesë përbërëse e saj.

## Neni 2 Afati i kontratës

Kjo kontratë lidhet për një periudhë \_\_\_\_\_ ( ) vjeçare. Afati i kësaj kontrate qiraje fillon nga dita kur Qiramarrësit i dorëzohet toka bujqësore, objekt i kontratës.

### Neni 3 **Vlera e qirasë**

Qiramarrësi do të paguajë detyrimin për qiranë vjetore të tokës bujqësore të marrë me qira në vlerën prej \_\_\_\_\_ lekë në vit. Vlera e qirasë do të jetë vlera e përcaktuar, njoftuar me shkresën nr. \_\_\_\_\_, datë \_\_\_\_\_, “Njoftimi i fituesit” të Qiradhënësit.

Qiramarrësi e kryen parapagim vlerën e qirasë vjetore, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i nënshkrimit të kontratës, ndërsa për periudhën vijuese brenda datës \_\_\_\_\_ të çdo viti.

Kjo vlerë do të depozitohet në lekë (ALL) në llogarinë e Qiradhënësit. Dëftesa e bankës do të shërbejë si provë e kryerjes së pagesës, një kopje e së cilës i vihet në dispozicion Qiradhënësit.

Qiramarrësi përballon edhe pagesat e taksës vjetore dhe detyrime të tjera fiskale në lidhje me tokën bujqësore, objekt kontrate.

Vlera e qirasë së tokës, objekt kontrate, do të rishikohet çdo 5 (pesë) vjet, bazuar në normën mesatare të inflacionit në 5 vitet e fundit, sipas Bankës së Shqipërisë.

### Neni 4 **Qëllimi dhe përdorimi i tokës bujqësore**

Toka bujqësore e dhënë me qira do të përdoret nga Qiramarrësi për realizimin e aktivitetit bujqësor dhe/ose blegtoral të parashikuar në planin e biznesit, aneksi B, që i bashkëlidhet kësaj kontrate dhe është pjesë përbërëse e saj.

Qiramarrësi duhet ta përdorë tokën në përputhje me legjislacionin në fuqi për tokën bujqësore, të ruajë funksionet natyrore që përmbush toka bujqësore si kategori resursi, të shfrytëzojë tokën në zbatim të parashikimeve të neneve 16 dhe 17, të ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004, “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, të ndryshuar.

### Neni 5 **Transferimi**

Në rast se Qiramarrësi, person fizik, ndërron jetë, detyrimet që rrjedhin nga kontrata e qirasë i kalojnë trashëgimtarëve, mbas kërkesës së tyre te Qiradhënësi. Kërkesa duhet të bëhet brenda 60 ditëve nga momenti i ngjarjes. Me mbarimin e këtij afati, nëse nuk ka asnjë kërkesë nga trashëgimtarët, kontrata zgjidhet.

### Neni 6 **Të drejtat dhe detyrimet e Qiradhënësit**

Qiradhënësi ka për detyrë:

a) T’i dorëzojë Qiramarrësit, me anë të një inventari, tokën bujqësore, objekt i kësaj kontrate, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i nënshkrimit të kontratës. Inventari i dorëzimit nënshkruhet nga palët dhe i bashkëlidhen kopje të planvendosjes ose hartës treguese të regjistrimit. Në rast se nuk arrihet dorëzimi, Qiramarrësi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës dhe kthimin e vlerës së qirasë vjetore të parapaguar.

b) Të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet që pakësojnë vlerën e përdorimit dhe të gëzimit të sendit, të shkaktuara nga të tretët, që pretendojnë se kanë të drejta mbi të tokën bujqësore, objekt kontrate. Qiradhënësi nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet e të tretëve që nuk pretendojnë të kenë të drejta mbi tokën. Në këtë rast Qiramarrësi ruan të drejtën të ngrejë padi kundër të tretëve në emrin e tij.

Qiradhënësi ka të drejtë:

4.2 Të ushtrojë kontroll mbi pasurinë e dhënë me qira, për të përcaktuar nëse Qiramarrësi respekton detyrimet e parashikuara në kontratë, sipas natyrës dhe rregullave agroteknike. Qiradhënësi lajmëron Qiramarrësin të paktën 24 (njëzet e katër) orë më parë. Gjatë këtyre vizitave, Qiradhënësi do të jetë i shoqëruar nga një person i autorizuar i Qiramarrësit.

4.3 T'i kërkojë informacion Qiramarrësit në lidhje me realizimin e investimeve të parashikuara në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kontratës, si dhe çdo informacion tjetër në lidhje me përmbushjen e detyrimeve të përcaktuara në këtë kontratë.

## Neni 7

### **Të drejtat dhe detyrimet e Qiramarrësit**

Qiramarrësi ka për detyrë:

- a) Të marrë në dorëzim sendin dhe ta përdorë për qëllimin që është parashikuar në kontratë.
- b) Të kryejë pagesën e qirasë, sipas parashikimeve të nenit 3 të kësaj kontrate.
- c) Të informojë, në fund të çdo viti kalendarik ose kur kërkohet nga Qiradhënësi, mbi realizimin e përmbushjes së detyrimeve të parashikuara në këtë kontratë, të shoqëruar me dokumentacionin përkatës provues.
- ç) Të lejojë Qiradhënësin që në çdo kohë të ushtrojë kontroll mbi pasurinë e dhënë me qira, për të përcaktuar nëse Qiramarrësi respekton detyrimet e parashikuara në kontratë, sipas natyrës dhe rregullave agroteknike, si dhe të vendosë në dispozicion dokumentacionin e kërkuar prej tij.
- d) Të paguajë tarifën e analizave të nevojshme për bonitetin dhe shpenzimet për marrjen e mostrave, për institucionin përkatës.

Qiramarrësi ka të drejtë:

- a) Të kërkojë uljen e çmimit të qirasë ose shtyrjen e pagimit të saj, kur rrethana të paparashikuara ose ngjarje të jashtëzakonshme e kanë ulur prodhimtarinë e një viti, në të paktën gjysmën, në krahasim me prodhimtarinë normale. Në këtë rast Qiramarrësi i kërkon me shkrim Qiradhënësit, brenda 30 (tridhjetë ditëve) nga ndodhja e ngjarjes, ndryshimin e vlerës së qirasë vjetore duke argumentuar arsyet. Qiradhënësi, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, shqyrton kërkesën, të cilën e pranon ose e refuzon.
- b) Mbas vitit të tretë të qirasë, Qiramarrësi, me miratim të Qiradhënësit, mund të kërkojë ndryshimin e kulturës me çdo kulturë tjetër bujqësore. Afati i kontratës ndryshon sipas kulturës bujqësore që ndryshohet, në zbatim të pikës 1, kreu VI.
- c) Të kërkojë, me miratimin e Qiradhënësit, shtimin e investimeve të parashikuara në planin e biznesit, për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore e blegtorale apo objekte në funksion të agroturizmit. Në këtë rast zbatohen detyrimet që përcakton ligji nr. 8318, datë 1.4.1998, "Për dhënien me qira të tokës bujqësore dhe pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

## Neni 8

### **Sigurimi i garancisë së kontratës**

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 2% të investimeve të parashikuara në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate.

Sigurimi i kontratës duhet t'i vendoset në dispozicion Qiradhënësit në momentin që njoftohet për nënshkrimin e kontratës, në të kundërt Qiradhënësi refuzon lidhjen e kontratës.

Sigurimi i kontratës lëshohet për një afat 1-vjeçar dhe do të rinovohet çdo vit deri në realizimin e investimeve të parashikuara në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate.

Qiramarrësi ka detyrimin të rinovojë dhe të paraqesë sigurimin e kontratës, 15 (pesëmbëdhjetë) ditë kalendarike përpara përfundimit të periudhës së garancisë paraardhëse. Qiramarrësi, vit pas viti, ka të drejtë t'i drejtohet Qiradhënësit me një kërkesë për reduktimin e vlerës së sigurimit të kontratës, në mënyrë proporcionale me investimin e realizuar në vitin paraardhës. Sigurimi i kontratës është pjesë përbërëse e kësaj kontrate, e emëruar si aneksi C, garanci e kontratës.

#### Neni 9

### **Ndërtimi i objekteve në funksion të agroturizmit**

Në rastin kur Qiramarrësi parashikon ndërtimin e objekteve në funksion të agroturizmit, kontrata lidhet me kushtin e zgjidhjes së kësaj kontrate, në rast se Qiramarrësit i refuzohet certifikata paraprake, sipas akteve ligjore “Për miratimin e kriterëve e të procedurave për certifikimin e veprimtarisë së agroturizmit dhe ndërtimin e strukturave/objekteve në funksion të tij”, të ndryshuara, dhe rregullores “Mbi funksionin e Komisionit Vlerësues të Certifikimit të subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë e agroturizmit, procedurat e aplikimit dhe të vlerësimit paraprak dhe përfundimtar, si dhe të pezullimit dhe/ose shfuqizimit të certifikatës paraprake apo të certifikatës”, të miratuar sipas akteve nënligjore në fuqi me urdhrin e përbashkët të ministrit të Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural dhe ministrit të Turizmit dhe Mjedisit nr. 311, datë 9.9.2019.

Në rastet kur Qiramarrësi pajiset me certifikatën paraprake por i refuzohet certifikata, apo kur shfuqizohet certifikata paraprake apo certifikata, Qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës. Zgjidhja e kontratës nuk e përjashton Qiramarrësin nga shlyerja e detyrimeve financiare në zbatim të kësaj kontrate. Në çdo rast Qiramarrësi ka të drejtë të marrë investimin për aq sa është e mundur dhe Qiradhënësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare kundrejt Qiramarrësit.

#### Neni 10

### **Zgjidhja e kontratës**

1. Qiradhënësi ka të drejtë të zgjidhë në mënyrë të njëanshme, përpara përfundimit të afatit të përcaktuar në nenin 2 të kontratës. Kontrata zgjidhet para mbarimit të afatit, kur Qiramarrësi:

a) është në mosrespektim të afateve të pagesës, siç përcaktohet në nenin 3. Në këtë rast Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për përmbushjen e këtij detyrimi brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve dhe pagimin e penaliteteve sipas nenit 12. Në rast se, pas përfundimit të afatit si më lart, Qiramarrësi vazhdon të jetë në mosrespektim të këtij detyrimi, Qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës;

b) nuk ka realizuar investimet kapitale sipas parashikimeve në planin e biznesit, pjesë përbërëse e kësaj kontrate. Në këtë rast Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për përmbushjen e këtij detyrimi brenda vitit pasardhës dhe pagimin e penaliteteve sipas nenit 12. Në rast se pas përfundimit të afatit si më lart, Qiramarrësi vazhdon të jetë në mosrespektim të këtij detyrimi, Qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës;

c) nuk përdor tokën bujqësore, objekt kontrate sipas parashikimeve të nenit 4. Në këtë rast Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për përmbushjen e këtyre parashikimeve brenda vitit pasardhës dhe pagimin e penalteteve sipas nenit 12. Në rast se pas përfundimit të afatit si më lart, Qiramarrësi vazhdon të jetë në mosrespektim të këtij detyrimi, Qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës;

ç) personi fizik ka ndërruar jetë dhe asnjë prej trashëgimtarëve të tij ligjor nuk ka paraqitur kërkesë për kalimin e detyrimeve që rrjedhin nga kontrata, brenda 60 ditëve;

d) nuk informon, në fund të çdo viti kalendarik ose kur i kërkohet nga Qiradhënësi, mbi realizimin e përmbushjes së detyrimeve të parashikuara në këtë kontratë, të shoqëruar me dokumentacionin përkatës provues. Në këtë rast Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për përmbushjen e këtij detyrimi brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve. Në rast se pas përfundimit të afatit si më lart, Qiramarrësi vazhdon të jetë në mosrespektim të këtij detyrimi, Qiradhënësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës;

dh) nuk dorëzon certifikatën paraprake apo certifikatën si subjekt i licencuar në agroturizëm, ose kur i shfuqizohet certifikata paraprake apo certifikata.

Pas njoftimit të zgjidhjes së kontratës, Qiradhënësi përcakton datën në të cilën përfaqësuesit e tij të autorizuar do të marrin në dorëzim sipërfaqen, objekt i kësaj kontrate, dhe kulturat bujqësore, frytet e tyre, objektet ndërtimore, si dhe çdo investim tjetër të trupëzuar.

2. Në çdo rast Qiramarrësi shlyen detyrimet e lindura deri në datën e zgjidhjes së kontratës, dhe nuk ka të drejtë të kërkojë asnjë kompensim të investimeve të kryera në tokën bujqësore, gjatë zbatimit të kontratës.

3. Qiramarrësi ka të drejtë të zgjidhë kontratën në mënyrë të njëanshme, përpara përfundimit të afatit të përcaktuar në nenin 2 të saj, kur Qiradhënësi nuk përmbush detyrimet e tij. Qiramarrësi njofton Qiradhënësin për përmbushjen e këtij detyrimi brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve. Në rast se pas përfundimit të afatit si më lart, Qiradhënësi vazhdon të jetë në mosrespektim të këtij detyrimi, Qiramarrësi e njofton për zgjidhjen e njëanshme të kontratës. Qiradhënësi nuk ka asnjë detyrim ligjor apo financiar kundrejt tij.

#### Neni 11

### **Fati i investimeve me mbarimin e kontratës**

Në rastet e zgjidhjes së njëanshme të kontratës, sipas kushteve të parashikuara në kontratë ose të mbarimit të afatit të qiradhënies, kulturat bujqësore, frytet e tyre, objektet ndërtimore, si dhe çdo investim tjetër i trupëzuar kalon në pronësi të Qiradhënësit, pa shpërblim.

#### Neni 12

### **Investime publike në tokën bujqësore**

Në rast se përpara mbarimit të afatit të kontratës, të përcaktuar në nenin 2, në planin urbanistik parashikohet kryerja e një investimi me interes publik në një pjesë të tokës bujqësore, objekt i kësaj kontrate, sipas legjislacionit në fuqi, Qiradhënësi e njofton Qiramarrësin për investimin me interes publik. Palët, brenda \_\_\_\_\_ ditëve, bien dakord për ndryshimin e objektit të kontratës dhe me marrëveshje të shkruar amendojnë/ndryshojnë kontratën. Në rastin kur investimi publik i parashikuar shtrihet në të gjithë sipërfaqen e tokës bujqësore, objekt i kësaj kontrate, kontrata zgjidhet.

Në rastin kur në sipërfaqen ndërtimore dhe/ose në sipërfaqet e mbjella me kultura bujqësore parashikohet realizimi i një projekti, investimi apo objekti për interes publik, kompensimi i

Qiramarrësit për shpenzimet e kryera për objektin ndërtimor, si dhe çdo investim tjetër i trupëzuar, bëhet sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi për shpronësimet për interes publik. Masa e kompensimit mbulohet nga entiteti përgjegjës për zhvillimin e projektit, investimit apo objektit që paraqet interes publik.

#### Neni 13

### **Pamundësia e përdorimit të tokës bujqësore**

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 parcelës, objekt qiradhënie, me pëlqimin e palëve kjo sipërfaqe mund të zbritet nga sipërfaqja e parashikuar në kontratën bazë, dhe për këtë palët amendojnë kontratën.

Në rastin kur provohet se pala e tretë disponon një titull pronësie për të gjithë sipërfaqen e dhënë me qira, kontrata zgjidhet.

Në çdo rast Qiramarrësi ka të drejtë të marrë investimin për aq sa është e mundur dhe Qiradhënësi nuk ka asnjë përgjegjësi ligjore dhe financiare kundrejt Qiramarrësit.

#### Neni 14

### **Sanksionet/penalitetet**

1. Në rast se Qiramarrësi është në mosrespektim të afateve të pagesës, siç përcaktohet në nenin 3, paguan kamatëvonesë në vlerën 0.05% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo ditë vonesë, por jo më shumë se vlera e qirasë së një viti.

2. Në rastin kur në tokën bujqësore Qiramarrësi nuk ushtron veprimtarinë bujqësore/blegtorale të parashikuar në nenin 4, paguan në formën e kushtit penal një shumë në masën 20% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo vit vonesë.

3. Në rast se Qiramarrësi është me vonesë me realizimin e investimeve kapitale të parashikuara në planin e biznesit, detyrohet të paguajë në formën e kushtit penal në masën 10% të vlerës së investimit të pakryer në vit.

#### Neni 15

### **Forca madhore**

Në qoftë se secila palë përballlet me forcën madhore, ajo do të njoftojë palën tjetër, pa vonesë, nëpërmjet një njoftimi me shkrim, të konfirmuar si e marrë nga pala tjetër, duke i bërë të qartë kësaj të fundit natyrën e ngjarjes, kohëzgjatjen e mundshme dhe pasojat e pritshme.

Asnjëra palë nuk do të konsiderohet përgjegjëse për mospërmbushje të detyrimeve kontraktore në qoftë se ajo ka qenë penguar për realizimin e tyre nga forca madhore. Palët do të ndërmarrin masat e nevojshme për të reduktuar minimalisht dëmet.

Për qëllimet e këtij neni, “Forcë madhore” do të thotë një ngjarje ose një akt natyror ose shoqëror që ndodh në vend, si: tërmetet, ciklonet, rrufetë, përmbytjet, shpërthimet vullkanike, zjarret, lufta, konfliktet e armatosura, kryengritjet, aktet terroriste, të cilat pengojnë palën/palët kontraktuese të

përmbushin detyrimet përkatëse sipas kësaj kontrate, si dhe akte ose ngjarje të tjera, të cilat janë jashtë kontrollit të mundshëm të palës/palëve dhe nuk ndodhin për faj të tij/tyre, dhe pala/palët nuk është/janë në gjendje t'i eliminojë ato, edhe pse kanë ushtruar siç duhet aftësitë, përpjekjet dhe kujdesin e tij/tyre.

Neni 16

### **Zgjidhja e mosmarrëveshjeve**

Palët marrin përsipër të zgjidhin mosmarrëveshjet që lindin gjatë realizimit të kësaj kontrate, me mirëkuptim, pa cenuar vlerat, afatet, kushtet teknike, sanksionet dhe gjobat. Në rast të kundërt, palët do t'i drejtohen Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë, Tiranë për zgjidhjen e tyre.

Neni 17

### **Të tjera**

1. Kontrata bëhet me akt noterial dhe regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme nga Qiramarrësi.

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

3. 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.

4. Në mungesë të provave që njoftimi është marrë më parë, njoftimi konsiderohet i dhënë nëse: - dërgohet me postë 10 (dhjetë) ditë pune pas postimit.

5. Adresat e palëve janë:

Qiradhënësi \_\_\_\_\_

Qiramarrësi \_\_\_\_\_.

Neni 18

### **Hyrja në fuqi e kontratës**

Kjo kontratë hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

PËR PALËT KONTRAKTUESE

**Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural/  
institucioni i varësisë**

**Qiramarrësi**

(.....)

(.....)

6. Aneksi 1 ndryshon përmbajtjen dhe emërtohet aneksi C, si më poshtë:

ANEKS C  
FORMA E GARANCISË SË KONTRATËS

Emri dhe adresa e Bankës/Kompanisë së Sigurimit:

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”) është shpallur fitues në procedurën e konkurrimit publik me objekt: “Dhënie me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit, të ndodhur në zonën kadastrale \_\_\_\_\_, parcelat me numër pasurie \_\_\_\_\_, fshati \_\_\_\_\_, Njësia Administrative \_\_\_\_\_, Bashkia \_\_\_\_\_, qarku \_\_\_\_\_”, me institucionin tuaj, për përdorimin dhe investimin në hapësirën prej \_\_\_\_\_ hektarësh, në vlerën \_\_\_\_\_.

Më tej, ne kuptojmë se, sipas nenit 8 të Kontratës, kërkohet një garanci për kryerjen e investimeve.

Ne, [ ] (“Banka/Kompania e Sigurimit”), në mënyrë të pakushtëzuar dhe të parevokueshme, marrim përsipër t’ju paguajmë çdo shumë por pa tejkalar LEK ....., sikurse është përcaktuar në nenin 8 të kësaj Kontrate, në lidhje me detyrimet e Qiramarrësit, në bazë të nenit 2, të Kontratës së qirasë, nenit 8, 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 për një vit 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/Kompania e Sigurimit  
Nënshkrimet e autorizuara  
Kontraktori