**URDHËR**

**Nr. 13, datë 15.1.2013**

**PËR MIRATIMIN E PËRMBAJTJES DHE FORMËS SË "KONTRATËS TIP" PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKAVE BUJQËSORE, TË PANDARA**

Në mbështetje të nenit 102 pika 4 të Kushtetutës dhe kreut V pika 1 e udhëzimit të Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 18.7.2012 "Për procedurat e dhënies me qira të tokave bujqësore të pandara",

URDHËROJ:

1. Përmbajtja dhe forma e kontratës tip për dhënien me qira të tokave të pandara, të jetë sipas lidhjes nr. 1, bashkëngjitur këtij urdhri.

Ky urdhër hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I BUJQËSISË, USHQIMIT DHE MBROJTJES SË KONSUMATORIT

Genc Ruli

**KONTRATË TIP**

**PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKËS BUJQËSORE, TË PANDARË**

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

Komunës/bashkisë/Drejtoria Rajonale e Bujqësisë (DRB) përfaqësuar nga (në vazhdim do të quhet "qiradhënësi") dhe

Z. , lindur në , më datë , banues në në adresën: , dokument identifikimi me nr: (në vazhdim do të quhet "qiramarrësi").

Ose në rast 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 "qiramarrësi").

Pjesëmarrësit në këtë kontratë do të quhen individualisht "pala" dhe bashkërisht "palët",

HYRJE

A. Qiradhënësi është pronar/përdorues i pasurisë së paluajtshme të kategorisë 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 të pandara, dhe më konkretisht, i ligjit nr. 9244, datë 17.6.2004 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore", i ligjit nr. 8312, datë 26.3.1998 "Për tokat bujqësore të pandara", i vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 531, datë 21.8.1998 "Për tokat bujqësore të pandara", të ndryshuar, i udhëzimit të Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 18.7.2012 "Për procedurat e dhënies me qira të tokave bujqësore, të pandara", i udhëzimit të Ministrit të Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit nr. 10, datë 13.9.2012 "Për mënyrën e përllogaritjes së kritereve të vlerësimit të ofertave për marrje me qira të tokës bujqësore, të pandarë", si dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore, që kanë si objekt tokën bujqësore (në vazhdim "Legjislacioni në fuqi për tokat bujqësore");

C. Qiramarrësi sipas vendimit nr. \_\_\_\_, datë , të autoritetit qiradhënës rezulton të jetë fitues i procedurës konkurruese të shpallur më datë , në lidhje me marrjen me qira të pasurisë.

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

Neni 1

Objekti i kontratës

1. Objekt i kësaj kontrate është marrja me qira e pasurisë nga ana e qiramarrësit.

2. Kjo kontratë hyn në fuqi në datën e nënshkrimit të saj nga palët dhe ka një afat \_\_\_vjeçar.

3. Palët bien dakord që vlera e shpërblimit vjetor për marrjen me qira të pasurisë të jetë lekë/ha, sipas ofertës fituese të procedurës konkurruese dhe të përcaktuar me vendim nga autoriteti qiradhënës.

4. Vlera e shpërblimit vjetor për marrjen me qira të pasurisë është lekë. Pagesa e qirasë për vitin e parë të qiramarrjes kryhet në momentin e lidhjes së kontratës, ndërsa për periudhën vijuese pas çdo 12 muajsh.

5. Pagesa kryhet në llogarinë bankare të komunës ose bashkisë, në territorin e së cilës ndodhet pasuria sipas përcaktimeve të dhëna prej tyre.

Neni 2

Detyrimet e qiramarrësit

Qiramarrësi ka për detyrim që:

a) Të shlyejë me kohë dhe në mënyrë korrekte çmimin e qirasë, të përcaktuar në nenin 1 më lart.

b) Në rastin kur palë në këtë kontratë në cilësinë e qiradhënësit është DRB-ja, çmimi i pagesës vjetore të qirasë do t'i paguhet komunës/bashkisë, në territorin e së cilës ndodhet pasuria, sipas mënyrës së përcaktuar midis qiramarrësit, DRB-së dhe komunës ose bashkisë përfituese të çmimit të qirasë. Qiramarrësi është i detyruar të dorëzojë pranë DRB-së kopje të dokumentit bankar që vërteton pagesën e çmimit të qirasë për llogari të komunës/bashkisë.

c) Të përdorë pasurinë sipas kritereve të mëposhtme:

i) toka do të përdoret vetëm për veprimtari bujqësore dhe blegtorale;

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";

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";

v) do të sigurojë të gjithë bazën materiale dhe infrastrukturën për kryerjen e veprimtarisë bujqësore e blegtorale mbi tokën bujqësore në përputhje me të gjitha elementet dhe kriteret e përmbajtura në kërkesën e paraqitur nga qiramarrësi pranë autoritetit qiradhënës për marrjen me qira të pasurisë;

vi) mosdhënien me nënqira të tokës bujqësore, pa marrë pëlqimin me shkrim të qiradhënësit.

ç) Në sipërfa qen e pasurisë të realizojë mbjelljen e kulturave bujqësore, të paraqitura në kërkesën për qiramarrje, sipas këtij kalendari:

- Kultura , deri në fund të vitit mbillen ha;

- Kultura , deri në fund të vitit mbillen ha;

( dhe bimë të tjera që parashikohet të kultivohen sipas kërkesës të paraqitur për qiramarrjen).

d) Të mos pengojë qiradhënësin ose persona të autorizuar të tij që në çdo kohë të ushtrojnë kontroll në lidhje me pasurinë për të përcaktuar nëse qiramarrësi respekton detyrimet dhe kushtet ligjore të legjislacionit mbi tokën bujqësore, ato të kësaj kontrate, si dhe kriteret dhe elementet e përcaktuara në kërkesën e paraqitur prej tij pranë autoritetit qiradhënës për marrjen me qira të pasurisë.

dh) Të depozitojë dhe të regjistrojë këtë kontratë pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

e) Të përballojë shpenzimet e lidhura me regjistrimin sipas germës "dh" të këtij neni, si dhe shpenzimet e tjera në lidhje me këtë kontratë.

Neni 3

Detyrimet e qiradhënësit

Qiradhënësi ka për detyrë që:

a) t' i dorëzojë qiramarrësit pasurinë, objekt i kësaj kontrate. Kontratës i bashkëngjitet planimetria përkatëse e pasurisë;

b) të mos kërkojë nga qiramarrësi pagimin e taksës vendore mbi tokën bujqësore, për të gjithë kohën që kontrata është në fuqi;

c) të ushtrojë kontrolle periodike mbi pasurinë, për të verifikuar nëse qiramarrësi respekton detyrimet dhe kushtet ligjore të legjislacionit mbi tokën bujqësore, ato të kësaj kontrate, si dhe kriteret dhe elementet e përcaktuara në kërkesën e paraqitur prej tij pranë autoritetit qiradhënës për marrjen me qira të pasurisë;

ç) në çdo rast, kur konstaton se qiramarrësi e ka dhënë tokën me nënqira pa pëlqimin e tij, ka të drejtë të kërkojë prishjen e kontratës.

Neni 4

Detyrat e përbashkëta të të dyja palëve

1. Kur kontrata ka një afat mbi 10 vjet, atëherë palët mund t'i kërkojnë njëra-tjetrës rinegocimin e çmimit për ha të qirasë vjetore të pasurisë në përshtatje me dispozitat e legjislacionit që rregullojnë qiradhënien e tokave bujqësore të pandara, të kohës kur bëhet negocimi. Në rast se sipas legjislacionit për qiranë e tokave bujqësore të pandara të kohës së negocimit, çmimi minimal për ha i qirasë vjetore, të përcaktuar sipas këtij legjislacioni, është më i madh se sa çmimi për ha i qirasë vjetore, të përcaktuar në kontratë atëherë, së paku çmimi i qirasë i rinegociuar duhet ta kalojë vlerën çmimin minimal.

2. Pretendimet e njërës palë, për ndryshim të kushteve të kontratës, i paraqiten palës tjetër 180 ditë para se të kërkohet zbatimi i veprimit të kërkuar.

3. Kalimi i pjesshëm ose i plotë i tokës bujqësore të dhënë me qira në tokë urbane, sipas miratimit të organeve kompetente për planifikimin e territorit, bëhet sipas dispozitave të legjislacionit në fuqi.

Neni 5

Zgjidhja e kontratës

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

2. Në rastin kur qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate, të përcaktuar në nenin 2 pika "a" dhe "b", atëherë qiradhënësi i kërkon me shkrim qiramarrësit përmbushjen e këtij detyrimi brenda 3 muajve nga data e marrjes së njoftimit. Në rast se qiramarrësi nuk e përmbush detyrimin brenda këtij afati, atëherë qiradhënësi njofton qiramarrësin për zgjidhjen e menjëhershme të kontratës.

3. Në rastin kur qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate të përcaktuara në nenin 2 pika "c", atëherë qiradhënësi i njofton qiramarrësit zgjidhjen e menjëhershme të kontratës.

4. Në rastin kur qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate të përcaktuar në nenin 2 pika "ç", atëherë:

a) kur nuk respekton afatin e mbjelljes së kulturave të përcaktuar në pikën "ç", atëherë qiradhënësi i kërkon me shkrim qiramarrësit përmbushjen e këtij detyrimi brenda vitit bujqësor pasardhës. Në rast të mospërmbushjes së këtij detyrimi brenda afatit të njoftuar nga qiradhënësi, atëherë ky i fundit e njofton me shkrim qiramarrësin për zgjidhjen e kontratës pas një afati prej 6 muajsh nga marrja e njoftimit;

b) kur nuk respekton mbjelljen e llojit të kulturave të përcaktuara në kërkesën për qiramarrje, si dhe sipërfaqen përkatëse të përcaktuar në këtë kërkesë, atëherë qiradhënësi e njofton me shkrim qiramarrësin për zgjidhjen e kontratës pas një afati prej 6 muajsh nga marrja e njoftimit.

5. Në rastin e zgjidhjes së parakohshme të kontratës sipas përcaktimeve të pikave 2-4 të këtij neni, qiramarrësi nuk do të kërkojë asnjë kompensim të investimeve të trupëzuara në tokën bujqësore, si p.sh.: kulturat bujqësore shumëvjeçare, si dhe vepra kulluese e ujitëse.

Neni 6

Sanksione

1. Qiradhënësi paguan gjobë 1% të çmimit të qiradhënies për çdo ditë vonesë në dorëzimin e tokës, duke filluar nga data e përcaktuar në procesverbal për dorëzimin e tokës dhe të shënuar në këtë kontratë.

2. Qiramarrësi paguan gjobë 1% të detyrimit për çdo ditë vonesë në pagesën e qirasë, duke filluar nga data e përcaktuar në këtë kontratë.

Neni 7

Zgjidhja e mo smarrëveshjeve

1. Ndërmjet palëve, çdo mosmarrëveshje 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 të cilit ndodhet toka bujqësore.

2. Palët kontraktuese e hartojnë dhe e lidhin këtë kontratë në përputhje me ligjin nr. 7850, datë 29.7.1994 "Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë", ligjin nr. 8312, datë 26.3.1998 "Për tokat bujqësore të pandara", vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 531, datë 21.8.1998 "Për tokat bujqësore të pandara", udhëzimin e Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 18.7.2012 "Për procedurat e dhënies me qira të tokave bujqësore të pandara" dhe ligjin nr. 9244, datë 17.6.2004 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore", si dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore.

Kjo kontratë hartohet në 4 kopje me vlerë të barabartë.

PËR PALËT KONTRATUESE

Qiradhënësi Qiramarrësi