



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA BERAT

Drejtoria e Planifikimit Urban, Lejeve Dhe Monitorimit Të Investimeve

RELACION

**Për Miratimin E Akt-Marrëveshjes Me FSHZH-në Për Ndërtimin, Menaxhimin
Dhe Funksionimin E Qëndrueshëm Të Godinës Së Parkimit Dhe Hapësirave
Mbështetëse Në Berat Sheshi Teodor Muzaka**

Të nderuar këshilltarë!

Në kuadër të programit buxhetor "Infrastruktura Vendore Rajonale", financuar nga buxheti i shtetit, në përputhje me parashikimet e ligjit 88/2019 "Për buxhetin e vitit 2020", nga FSHZH, bazuar në kërkesën e përcjellë nga Bashkia Berat dhe bazuar në Vendimin Nr. 198, datë 4.03.2020 të Këshillit Drejtues të FSHZH që ka miratuar listën e ndërhyrjeve që financohen nga ky program, ka vendosur ndërtimin e godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat në Sheshin Teodor Muzaka. Për këtë qëllim ndërmjet FSHZH, dhe Bashkisë Berat do të nënshkruhet dhe marrëveshja e investimit me objekt "Ndërtimin i Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat". FSHZH ka shprehur dakortësinë për të hyrë në një partneritet të Bashkinë Berat për administrimin e këtij aseti dhe menaxhimin e shërbimit të parkimit. FSHZH, nëpërmjet strukturës së varësisë, ka përgatitur një plan biznesi për "Parkimin i Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat, në sheshin Teodor Muzaka" të cilin ja ka prezantuar Bashkisë Berat.

Në mbështetje të nenit 7, pika 2, nenit 8, neni 9, pika 1.2 shkronja "a", pika 1.6 shkronja "a", nenit 54 të ligjit nr.139/2015, "Për vetëqeverisjen vendore", të ndryshuar, neni 6, pika 2, neni 7 shkronja "dh" të ligjit nr.10130 datë 11.05.2009 "Për Fondin Shqipëtar të Zhvillimit kërkohet "Miratimin e Akt-Marrëveshjes me FSHZH-në për ndërtimin, menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat Sheshi Teodor Muzaka".

Aktiviteti që do të kryhet në objektin "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", do të jetë ofrimi i shërbimit të parkimit për turistët vendas dhe të huaj, banorët, institucionet dhe njësitë e shërbimit të zonës. Aktiviteti do të ofrohet me pagesë dhe/ose në formë të

stimuluar për grupet vunerabel dhe institucionet publike në bazë të marrëveshjeve individuale që do të bëhen rast pas rasti nga struktura menaxhuese. Shërbimi i parkimit do të jetë 24 orë. Aktiviteti do të gjenerojë të ardhura të cilat do të shpërndahen dhe



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA BERAT

Drejtoria e Planifikimit Urban, Lejeve Dhe Monitorimit Të Investimeve

përdoren sipas specifikimeve të bëra në këtë marrëveshje. 5.3 Ofrimi i këtij shërbimi do të mundësojë shmangien e problematikave të parkimit të krijuara nga mjetet në këtë shesh, dhe kthimin e kësaj hapësirë në një zonë në shërbim të turistëve dhe qytetarëve të qytetit.

FSHZH, nëpërmjet strukturave të varësisë, do të jetë përgjegjës për administrimin e asetit “Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka”. FSHZH, nëpërmjet strukturës së saj të varësisë, do të jetë përgjegjëse për menaxhimin e aktivitetit ekonomik që do të zhvillohet në objektin “Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka”. Fitimi neto nga ky aktivitet ekonomik, që nënkupton të ardhurat nga shitjet minus kostot (përfshirë taksat/zhvlerësimin/interesat), do të ndahet midis palëve në raportet 50% me 50% gjatë gjithë kohëzgjatjes së marrëveshjes. Objekti “Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka”, nuk do të përdoret për qëllime të tjera përveçse atyre të specifikuara në këtë marrëveshje. Në rast të nevojës së përdorimit për aktivitete jashtë kësaj marrëveshje nevojitet një aprovim me shkrim nga Bashkia Berat. Bashkia Berat ka detyrimin të bëjë dorëzimin e pronës, të japë informacione dhe të dhëna në kuadër të kësaj marrëveshje, si dhe të dhëna shtesë të kërkuara nga FSHZH apo struktura e varësisë së FZSHH. Të ardhurat për Bashkinë do të kalojnë në llogarinë e saj të thesarit dhe do të përdoren nga Bashkia në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”. Menaxhimi i shërbimit të parkimit me pagese të automjeteve që do të zhvillohet në objektin “Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka”, do të kryhet nga FSHZH nëpërmjet Shoqërisë Agjencia Ekonomike Mbështetëse “AEM” sh.p.k 9.2 AEM do të kryejë shërbimin duke garantuar që cilësia dhe standardet e shërbimit.

Në këto kushte kërkojme “Miratimin e Akt-Marrëveshjes me FSHZH-në për ndërtimin, menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat Sheshi Teodor Muzaka” për vazhdimin e procedurave të metejshme me FSHSH për objektin në fjalë.

Faleminderit .

DREJTORI
Luçiano Bojaxhiu



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA BERAT
KËSHILLI BASHKIAK BERAT

PROJEKT-VENDIM

**Për Miratimin E Akt-Marrëveshjes Me FSHZH-në Për Ndërtimin, Menaxhimin Dhe
Funksionimin E Qëndrueshëm Të Godinës Së Parkimit Dhe Hapësirave Mbështetëse Në
Berat Sheshi Teodor Muzaka**

Në mbështetje të nenit 7, pika 2, nenit 8, neni 9, pika 1.2 shkronja “a”, pika 1.6 shkronja “a”, nenit 54 të ligjit nr.139/2015, “Për vetëqeverisjen vendore”, të ndryshuar, neni 6, pika 2, neni 7 shkronja “dh” të ligjit nr.10130 datë 11.05.2009 “Për Fondin Shqipëtar të Zhvillimit: i ndryshuar, me propozimin e Kryetarit të Bashkisë, Drejtorisë së Planifikimit Urban, Lejeve Dhe Monitorimit Të Investimeve:

VENDOSI :

1. Të miratojë Akt-Marrëveshjen Me FSHZH-në Për Ndërtimin, Menaxhimin Dhe Funksionimin E Qëndrueshëm Të Godinës Së Parkimit Dhe Hapësirave Mbështetëse Në Berat Sheshi Teodor Muzaka.
2. Me ndjekjen e zbatimin e këtij vendimi, ngarkohet Kryetari i Bashkisë Berat dhe Drejtoria e Planifikimit Urban, Lejeve Dhe Monitorimit Të Investimeve dhe Drejtoria e Menaxhimit Financiar Dhe Të Ardhurave.

K R Y E T A R

I KËSHILLIT BASHKIAK

Ervin CECA



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**BASHKIA BERAT
KRYETARI**

Nr. 4822 / prot. 2

Berat , më 01.12. 2020

Lënda: Dërgohet materiali për shqyrtim e miratim.

**Z. Ervin CECA
KRYETAR I KËSHILLIT BASHKIAK BERAT**

I nderuar zoti Kryetar,

Bashkëlidhur po ju dërgojmë projektvendimin dhe relacionin shoqërues “Për dhënien e pëlqimit për vazhdimin e procedurave të privatizimit të objektit “Mërkato” dhënë me VKB nr.37, datë 30.01.2012 me Kontratë Enfiteoze nr.237 rep,nr.110 kol, datë 20.03.2013”.

KRYETARI

Ervin DEMO

Miratoi:

Petro Sinjari: Drejtor i Drejtorisë Juridike

Konceptoi:

Meleqe Spahiu, Drejtore e Emergjencave ,Pronave dhe Transportit

Datë: _____

Nr. i faqeve A4 të projektvendimit: 1

Nr. i faqeve A4 të relacioni shoqërues: 2





REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**BASHKIA BERAT
KËSHILLI BASHKIAK**

PROJEKTVENDIM

Nr. 65, datë 7/10/ 2020

**PËR DHËNIEN E PËLQIMIT PËR VAZHDIMIN E PROCEDURAVE TË
PRIVATIZIMIT TË OBJEKTIT “MËRKATO” DHËNË ME VKB NR.37,DATË
30.01.2012 ME KONTRATË ENFITEOZE NR.237 REP,NR.110 KOL,DATË 20.03.2013**

Këshilli Bashkiak, mbështetur në Ligjin nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore” neni 9, pika 1.2 gërma c, neni 54 “Detyrat dhe kompetencat e Këshillit Bashkiak “ gërma e “Miraton tjetërsimin ose dhënien në përdorim të pronave të tretëve “ “,V.K.M-së 54, datë 05.02.2014 ”Për përcaktimin e kriterëve,të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira , enfiteozë apo kontrta të tjera të pasurisë shtetërore ” i ndryshuar , Kontratën e Enfiteozës nr.237 rep,nr.110 kol,datë 20.03.2013, kontratën nr.2127 rep ,nr.451 kol,datë 3.11.2015.

Vendosi :

1. Të miratoj dhënien e pëlqimit për vazhdimin e procedurave të privatizimit të objektit “Mërkato” dhënë me VKB nr.37,datë 30.01.2012 me Kontratë Enfiteoze nr.237 rep,nr.110 kol,datë 20.03.2013”.
2. Me ndjekjen dhe zbatimin e këtij vendimi, ngarkohet dhe Drejtoria e Emergjencave, Pronave dhe Transportit .

KRYETARI I KËSHILLIT

Ervin Ceca



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA BERAT
DREJTORIA E EMERGJENCAVE CIVILE, PRONAVE DHE TRANSPORTIT

RELACION

PËR DHËNIEN E PËLQIMIT PËR VAZHDIMIN E PROCEDURAVE TË PRIVATIZIMIT TË OBJEKTIT "MËRKATO" DHËNË ME VKB NR.37,DATË 30.01.2012 ME KONTRATË ENFITEOZE NR.237 REP,NR.110 KOL,DATË 20.03.2013

Të nderuar Këshilltare !

Bashkia Berat, bazuar në VKB nr.37,datë 30.01.2012 " Mbi miratimin e dhënies me enfiteozë të objektit "Mërkato " në lagjen "28 Nëntori" dhe VKB nr.2,datë 31.1.2017 " Për një shtesë në VKB nr.37,datë 30.01.2012, ka lidhur Kontratën e Enfiteozës nr.237rep nr.110 kol,datë 20.03.2013 si dhe Kontratën nr.2127 rep , nr.451 kol,datë 3.11.2015 për objektin "Mërkato", me nr Nr.8/153 Pasurie ,Zona Kadastrale 8502, Indeks Harte BR-I-5 , sipërfaqe ndërtimi gjithësej 1866 m2 .

Shoqëria Enfiteozëmarrëse "Berat Trade "sh.pk, me shkresën nr.2857 prot ,datë 22.06.2020, ka paraqitur kërkesë pranë bashkisë Berat, "Për fillimin e procedurave të privatizimit të objektit të marrë me enfiteozë me sipërfaqe gjithësej 1866m2 ".

Bazuar në pikën 4 VKM nr.421,datë 12.6.2018 "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të këshillit të ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", të ndryshuar ku citohet se :

"Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës të lidhura për pasuri me sipërfaqe trualli mbi 500 m2, në rastet kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka kryer investime në përputhje me planbiznesin, në masën mbi 750 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur subjekti ka respektuar kushtet e kontratës, atij i lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi, edhe pa u përmbushur afati prej 5 (pesë) vjetësh i kontratës."



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

Referuar pikës 4, kreu VIII të vkm nr. 54, datë 5.2.2014, është ngritur me Urdhër të Kryetarit të Bashkisë nr.546, datë 14.08.2020, grupi i punës i përbërë nga ekspertë të licensuar të fushës, "Për vlerësimin e investimeve të kryera nga shoqëria Enfiteozëmarrëse "Berat Trade "sh.pk, nga data e lidhjes së kontratës deri në bilacin e fundit ushtrimor të miratuar.

Grupi i punës ka përpiluar raportin e vlerësimit mbi investimet e kryera nga shoqëria Enfiteozëmarrëse "Berat Trade "sh.pk sipas legjislacionit shqiptar në fuqi.

Ky raport vlerësimi do tu vihet në dispozicion edhe këshillit për njohje në lidhje me këtë procedurë ligjore.

Në faqen 23 të raport-vlerësimit, janë paraqitur në formë tabelore vlera e plotë e investimeve të kryera nga Shoqëria Enfiteozëmarrëse "Berat Trade "sh.pk, për periudhën nga data e lidhjes së kontratës deri në bilacin e fundit ushtrimor të miratuar, mbyllur më datë 31.12.2019, e cila e kalon vlerën mbi 750 për qind të vlerës së trullit, aktualisht zë vlerën 6393%, sipas pikës 4 të vkm nr.421, datë 12.6.2018 "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 54, datë 5.2.2014, të këshillit të ministrave, ku citohet se

"Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës të lidhura për pasuri me sipërfaqe truall mbi 500 m2, në rastet kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka kryer investime në përputhje me planbiznesin, në masën mbi 750 për qind të vlerës së trullit, si dhe kur subjekti ka respektuar kushtet e kontratës, atij i lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi, edhe pa u përmbushur afati prej 5 (pesë) vjetësh i kontratës."

Nga sa më sipër kërkojmë nga ju: " Miratimin e vazhdimin të procedurës së privatizimit të objektit "Mërkato", dhënë me Kontratë Enfiteoze nr.237 rep,nr.110 kol, datë 20.03.2013, me nr.8/153 pasurie, zona kadastrale 8502, indeks harte BR-I-5 me sipërfaqe ndërtimi gjithësej 1866 m2", me qëllim përcjelljen e dokumentacionit pranë ministrisë së linjës për vazhdimin e procedurave të privatizimit, sipas kreut VIII, pika4 të vkm nr.54, dt 5.2.2014

Drejtore e Emergjencave, Pronave dhe Transportit

Meleqe Spahiu

Protokoll

Komisioni i Chronomise

18.7/10/2020

1. Moresheja me FSHZH -> Krenor Sulu -> Materiali eshte i
Mote pasi ka artmarreshjen e pafshur.
Kujesore eshte pe Beratid i shkohet, aset.
Ne aspektin chronomik eshte 50 me 50.
Boshkia ka bere nje punë shume te mire per projektin
Komisioni e meriton me 5 vota.
2. Miratimi i nollimis financiare per familjet, lonesat e te cilere
jone detyruar nga teimeti i vitit 2018-2020.
Krenor Sulu -> Dje 21 familjet pe hane projektin se jone series
~~redukt~~ shtatort dhe nientort ?
Melipe Spohu -> Shumica jone e termetit te shtatort.
Dje 32 gjithsej, 21 jone te vleresimeve
Qolim te renditje e listes -
3. Dje Pse behen 2 vleresime ->
Melipe -> Ne loze te 328 detyrime eshte 50% i vleres.
Pos renditjes ne beshill bashke me dokumentacionin i detyrort
ministrese.
Pse 50% e perballen bashke.

Protokoll

Komisioni i Infrastrukturës

Komisioni u mbajt sot me datë 07/10/2020.

Për pikën e parë të marrëveshjes me FSHZH komisioni është dakord.

Kjo i shpreh pyetjet dhe komisioni nuk ka kundërshtim.

Pikë e 3 -> Allan Gjoka - Shprehim miqësi me komisionin

Për Serjan -> Epretë kështu në bazë të raportit me amiralin etuallit
Vlerësimi është kështu nga ekspertët.

Donalot Molishti -> 

Doshmire Tahiraj -> 

Allan Gjoka -> 



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA BERAT
KRYETARI

Nr 4822 prot

Berat më 07/10 / 2020

Lënda : Dërgohet material për shqyrtim e miratim

Z. Ervin Ceca

KRYETAR I KËSHILLIT BASHKIAK BERAT

I nderuar zoti Kryetar,

Bashkëlidhur po ju dërgojmë projektvendimin dhe relacionin shoqërues për “ Miratimin e Akt-Marrëveshjes me FSHZH-në për ndërtimin, menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat Sheshi Teodor Muzaka”

KRYETARI

ERVIN DEMO



Konfirmoi : Petro Sinjari , Drejtor i Drejtorisë Juridike

Konceptoi : Luçiano Bojaxhiu , Drejtoria E Planifikimit Urban, Lejeve Dhe Monitorimit Të Investimeve

Datë _____

Nr i faqeve A4 të projektvendimit : 1

Nr i faqeve A4 të relacionit : 1

RAPORT-VLERESIMI

*MBI INVESTIMET E KRYERA NGA SHOQERIA
ENFITEOZE MARRESE "BERAT TRADE" SH.P.K*



PERGATITUR PER :BASHKINE BERAT

Vlerësuese e Pasurive të Paluajtshme: Ing.Xhuljana SHEHU

Lic .Vp.0166/1 shkalla e pare dt.13/05/2013

Eksperti Kontabël i Autorizur (Auditues Ligjor): Afrim SULI

Licenca profesionale nr. 4, datë 11.01.2000

Përgjegjëse e Sektorit të Pronës dhe Strehimit, Bashkia Berat: Ing.Meleqe Spahiu

Berat, Shtator 2020

RAPORTI I VLERESIMIT TE INVESTIMEVE TE KRYERA NGA SHOQERIA ENFITEOZMARRSE "BERAT TRADE" sh.p.k

I nderuar z.Kryetar,

Me urdherin tuaj, nr.546, datë 14.08.2020, jemi caktuar në grupin e punës për vlerësimin e investimeve të kryera nga shoqëria enfiteozëmarrëse, "BERAT TRADE" sh.p.k, me cilësinë e ekspertëve vlerësues, znj. Xhuljana Shehu, Eksperte e Vlerësimit të Pasurive të Paluajtshme, z.Afrim Suli, Ekspert Kontabël i Autorizuar (Auditor Ligjor) dhe znj. Meleqe Spahiu, Përgjegjëse e Sektorit të Pronave dhe Strehimit, pranë Bashkisë Berat.

I. Kushtet e angazhimit dhe qëllimi

Ashtu siç është përcaktuar në urdherin tuaj, qëllimi i angazhimit është që në përputhje me kërkesat e kreut VIII, pika 4, e VKM-së Nr. 54, datë 5.2.2014 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qera, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", i ndryshuar, Udhezimin nr.6756 datë 03.09.2015, si dhe të kontratës së enfiteozës nr. 237 datë 20.03.2019 dhe aneksit të saj, të hartojmë raportin për vlerësimin e investimeve të kryera nga shoqëria enfiteozëmarrëse për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar. Vlerësimi i investimeve të kryera konsiston në verifikimin e tyre nga pikëpamja e ekzistencës, vlerësimit të drejtë dhe të raportimit në bilancet financiare të periudhës.

II. Baza ligjore dhe burimet e informacionit

Baza ligjore

- Vendimi Nr.54 date 05.02.2014 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës të mënyrës së dhënies me qera, enfiteoze apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore" i ndryshuar.
- Udhezimin Nr.6756 date 03.09.2015.
- UKM nr.2 datë 8.05.2003, "Për klasifikimin dhe strukturën e kostos së punimeve të ndërtimit"
- UKM-në, Nr. 3 date 28.12.2016 "Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banësive, për vitin 2016".
- Ligjin Nr. 25/2018, datë 10.5.2018 "Për Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare"
- Legjisllacioni kontabël dhe ai i privatizimeve të pronës shtetërore.
- Standartet ndërkombëtare të vlerësimit të pasurive të paluajtshme.
- Të tjera

Burimet e informacionit

- Dokumentacioni i Bashkisë Berat, i cili përmban kontratat e enfiteozës dhe anekset e tyre, lidhur me enfiteozëmarrësin dhe dokumentat që shoqërojnë këto kontrata.

- Dokumentacionin teknik dhe ekonomik të enfiteozëmarrësit "BERAT TRADE" sh.p.k, që përfshin lejet e ndërtimit, dosjen teknike, dosjen financiare, që lidhen me investimet në pasurinë që ka marrë me enfiteozë nga enfiteozëdhënesi, Bashkia Berat.
- Ekstrati "Gjendja e regjistrit fillestar" publikuar nga QKB
- Të tjera informacione të vlefshme për çështjen.

III. Përshkrim mbi shoqërinë enfiteozëmarrëse dhe kontratat e enfiteozës

Shoqëria tregtare "BERATTRADE" sh.p.k, është e themeluar si person juridik në 19 Dhjetor 2012, në formën ligjore "shoqëri me përgjegjësi të kufizuar" dhe identifikohet në regjistrin tregëtar me NIPT-in L23619001C. Kapitali i regjistruar i saj, para datës së lëshimit të këtij raporti, është 150.000 lekë dhe zotërohet nga ortakët "CONAD ALBANIA" sh.p.k dhe "BOMIRA" sh.p.k. Ajo ushton veprimtarinë e saj tregtare në biznesin e shërbimeve hoteliere dhe qeradhënjes, në qytetin e Beratit, lagjja "28 Nëntori", Rruga "Antipatrea", ish- Markata.

Në vitin 2013, nëpërmjet procedurës së konkurrimit, shoqëria fitoi të drejtën e marrjes me enfiteozë të një pasurisë tjetërore, ndërtesë dhe sipërfaqe funksionale, pronë e Bashkisë Berat, dhe mbi bazën e një plani biznesi të hollësishëm, në të cilin përfshihet, plani i investimeve, plani i punësimit, plani financiar, etj., të ndërtonte dhe të vinte në shfrytëzim një "Objekt polifunksional dhe shërbimesh".

Në 20 Mars 2013, ajo nënshkroi kontratën e enfiteozës me Bashkinë Berat, me të cilën mori të drejtën të përdorjë e të përmirësojë kundrejt një shpërblimi periodik, pasurinë e paluajtshme të quajtur, "Markato", e ndodhur në zonën kadastrale, nr.8502, me adresë lagjja "28 Nëntori", regjistruar në regjistrin hipotekor Berat, godinë dykatëshe me sipërfaqe truall 920 m². Godina dy katëshe ka një sipërfaqe totale ndërtimi 1866 m², nga të cilat kati përdhe 920 m² dhe kati i parë 946 m². Sipas kësaj kontrate, kohëzgjatja e enfiteozës është caktuar 20 vjet.

Për shkak të gjendjes teknike të objektit, konstatuar prej palëve dhe vlerësuar nga organet kompetente, më 03 Nëntor 2015, midis tyre nënshkruhet aneks-kontrata, në të cilën është përcaktuar detyrimi i palës enfiteozmarrëse që të kryejë me shpenzimet e saja ndreqjen e jashtëzakonshme të sendit, objekt i kontratës së enfiteozës të lidhur me datë 20 Mars 2013, dhe se ndreqja të bëhet në përputhje me legjislacionin e ndërtimit në të cilat parashikohen procedurat e dhënjes së lejes së ndërtimit.

Në vazhdim të kontratës së parë, më datë 09 Mars 2017 është lidhur kontrata e dytë, për marrjen në enfiteozë të pasurisë nr. 8/154 e ndodhur me z.k.8502, me adresë lagjja "28 Nëntori", Berat, e llojit truall funksional me sipërfaqe 295 m², e cila ndodhet përpara objektit "Markato" që është marrë po ashtu nga shoqëria me enfiteozë me kontratën e parë. Sipas kësaj kontrate, kohëzgjatja e enfiteozës është caktuar të jetë 16 vjet.

Mbi keto marrveshje kontraktuale, shoqëria ka aplikuar dhe është paisur me lejet dhe autorizimet e nevojshme nga institucionet shtetërore dhe ka kryer investimet e parashikuara nga kontratat dhe plani biznesi, që përfshin ndreqjen e jashtëzakonshme të sendit, paisjen sipas funksionit të dhënë dhe vënjen në shfrytëzim të "Objekt polifunksional dhe shërbimesh".

IV. Vlerësimi i investimeve të kryera

Mbështetur në termat e angazhimit të misionit, vlerësimi i investimeve të kryera nga shoqëria "BERAT TRADE" sh.p.k është kërkuar të realizohet për kontratën e enfiteozës së datës 20 Mars 2013, por nga shqyrtimi i dokumentacionit teknik dhe ekonomik dhe verifikimi paraprak në terren grupi i punës konstatoi se:

- a) Investimet e kryera nga shoqëria për ndreqjen e jashtëzakonshme të sendit, të parashikuar nga aneks-kontrata e datës 03 Nentor 2015, janë materializuar në ndërtimin dhe vënjen në funksion të "Objekt polifunksional dhe shërbimesh", i ndërtuar mbi truallin e bashkuar të marrë nga të dyja kontratat e enfiteozës, kontratës së datës 20.03.2013, për truallin 920 m² që ka konsumuar mbi 7 vjet, si dhe kontratës së datës 09.03.2017, për truallin 295 m², që ka konsumuar mbi 3 vjet të kontratës së enfiteozës.
- b) Lejet e ndërtimit të lëshuara nga autoritetet përgjegjëse për objektin polifunksional, janë dhënë për tu zhvilluar mbi të dy trojet që i përkasin dy kontratave, pasurisë nr. 8/153, zona kadastrale (z.k) 8502 dhe pasurisë nr. 8/154, z.k 8502, të cilat janë bashkuar në pasurinë nr. 8/179, z.k. 8502.
- c) Referuar kontratave dhe lejeve të ndërtimit, i gjithë procesi i investimit për ndreqjen e jashtëzakonshme të objektit nga shoqëria është realizuar, dokumentuar dhe raportuar për gjithë objektin e ndërtuar mbi sipërfaqet e bashkuara të të dy kontratave, duke filluar nga studimi-projektimi, preventivat, situacionet, akti kolaudimit etj.
- d) Në kreun VIII, pika 4 e VKM-së Nr. 54, datë 5.2.2014, e ndryshuar, një ngaparakushtet e lindjes së të drejtës së privatizimit, është dëpërbushja e afatit të konsumit të kontratës, për të cilën janë dhënë dy përcaktimet e varësi të masës së kryerjes së investimeve në raport me vlerën e truallit, cituar si vijon:
 - i. Në paragrafin e parë thuhet se: "Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës, të lidhura për pasuri ku sipërfaqja e truallit është mbi 500 m², në rastet kur shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse ka kryer investime në përpunje me plan biznesin dhe në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur shoqëria ka respektuar kushtet e kontratës, subjekteve kontraktuese, që kanë konsumuar mbi 5 vjet të kontratës, u lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi".
 - ii. Në paragrafin e dytë, i cili është shtuar me VKM-në, Nr. 421, datë 12.6.2018, citohet se: "Në kontratat e qirasë ose të enfiteozës të lidhura për pasuri me sipërfaqe trualli mbi 500 m², në rastet kur subjekti qiramarrës ose enfiteozëmarrës ka kryer investime në përpunje me plan biznesin, në masën mbi 750 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur subjekti ka respektuar kushtet e kontratës, atij i lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi, edhe pa u përbushur afati prej 5 (pesë) vjetësh i kontratës."

Pra, duke qenë se përbushja e parakushtit të konsumit të kontratave të enfiteozës, ndryshon në varësi të masës së investimeve të kryera, është e nevojshme që vlerësimi i investimeve të kryera të realizohet për kontratat e bashkuara dhe veç e veç për secilën.

Në këto kushte dhe me këtë bazë arsyetimi, grupi i vlerësimit do të paraqesë në këtë raport investimet e kryera për gjithë objektin, ashtu siç janë në dokumentat bazë, dhe njëkohësisht të ndara, në investimet e kryera mbi truallin 920 m² dhe investimet mbi truallin 295 m², duke dhënë një bazë më të plotë të dhënash për përdoruesit e raportit dhe vendimarrësit.

Nga pikëpamja teknike është plotësisht e mundur për të indentifikuar dhe matur në mënyrë të drejtë dhe të besueshme investimet e secilës pjesë, për të vertetuar ekzistencën dhe vlerësimin e drejtë, duke ndjekur hapat që vijnë:

- A. Vlerësimi i investimeve të kryera sipas strukturës së tyre, bazuar mbi dokumentacionin teknik dhe ekonomik dhe raportimin i tyre në Pasqyrat Financiare të shoqërisë dhe,
- B. Vlerësimin e punimeve të ndërtimit sipas dokumentacionit teknik, matjeve në terren dhe vlerësimin e tyre në bazë të treguesve të UKM nr.3, datë 28.12.2016 "Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave, për vitin 2016".

A. Vlerësimi i investimeve bazuar mbi dokumentacionin teknik dhe ekonomik të shoqërisë dhe raportimin i tyre në Pasqyrat Financiare, mbyllur më 31.12.2019

Puna për realizimin e investimit në "Objekt polifunksional dhe shërbimesh" kanë filluar në vitin 2016, me studimin e fizibilitetit, sigurimin e projekteve të zbatimit dhe preventivave, të cilat janë hartur nga projektues vendas, të pajisur me licencën përkatëse, dhe në bazë të kontratave të hartuara midis palëve. Shpenzimet e kryera për këtë zë të strukturës së investimeve, janë dokumentuar dhe vertetohen me faturat tatimore lëshuar nga personat që kanë kryer shërbimin.

Shoqëria ka siguruar nga organet kompetente, lejet, miratimet dhe autorizimet e kërkuara nga kontratat e enfitozës dhe legjislacionii fushës së ndërtimit dhe ka paguar taksat dhe kostot përkatëse të tyre, ku më kryesorja është taksë e ndikimit në infrastrukturë. Vlera e këtij zëri investimesh vertetohet nga pagesat bankare për llogari të buxhetit të bashkisë.

Struktura e investimeve, strukturat e kostos, analizat teknike, etj., janë paraqitur dhe kryer sipas modeleve dhe rregullave të përshkruara në Udhëzimin e Këshillit të Ministrave nr.2 datë 8.05.2003, "Për klasifikimin dhe strukturën e kostos së punimeve të ndërtimit". Udhëzimi përcakton se në strukturën e investimeve dhe të ndërtimeve themelore, përveç punimeve të ndërtim-montimit përfshihen dhe makineri e pajisje, studime e projekte, duke filluar nga studimi i domosdoshmërisë dhe leverdisshmërisë së ndërtimit të objektit, deri në mbikëqyrjen e kolaudimin përfundimtar të saj.

Punimet e ndërtimit janë realizuar nga persona juridik vendas, të pajisur me licencë përkatëse sipas llojit të punimeve që janë kryer në objekt. Ndërmjet shoqërisë si investitore dhe sipërmarrësve të punimeve janë nënshkruar kontrata për kryerjen e punimeve, ku janë përcaktuar kushtet lidhur me zbatimin e punimeve konform projekteve të zbatimit dhe respektimit të kushteve teknike, cilësisë së materialeve në përputhje me standartet, afatet e përfundimit të punimeve etj.

Nga verifikimet e kryera rezulton se situacionet e paraqitura nga sipërmarrësit në faza të ndryshme të punimeve, si dhe situacioni përfundimtar, janë kontrolluar dhe miratuar nga mbikqyrsi i punimeve.

Mbikqyrja e punimeve është realizuar nga persone fizikë i pajisur me licencën e duhur, i cili ka mbikqyrur e realizimin faktik të punimeve në sasi e cilësi sipas kushteve respektive të projektimit, zbatimit, dhe të kontratës të punimeve. Investitori ka vlerësuar se çmimi i blerjes së shërbimeve të ndërtimit nga sipërmarrësit të jetë i barabartë me koston e parashikuar të ndërtimit plus 10% marzh, marzh i cili konsiderohet në përputhje me normën që pjesëmarrësit në treg, që do të kërkonin si kompensim për ofrimin e shërbimeve të ndërtimit dhe të riskut që shoqëron koston e ndërtimit.

Të gjitha fazat e procesit të ndërtimit janë dokumentuar në situacione, i cili vlerësohet dokumenti më i rëndësishëm, që pasqyron dhe vërteton punën e kryer në fakt dhe matjen e investimeve të ndërtimit të kryera në objekt, si dhe dokumenti themelor për regjistrimin, pasqyrimin dhe raportimin në pasqyrat financiare vjetore.

Për ta vënë objektin në gjendje operationale sipas synimeve të drejtimit të shoqërisë, pjesë e strukturës së investimeve të kryera janë dhe blerja dhe krijimin e paisjeve funksionale të domosdoshme për realizimin e shërbimeve.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit të blerjeve, faturat tatimore brenda vendit dhe ato të importit, inventareve fizike, etj., rezultojnë se investimet për blerjen e paisjeve funksionale janë të pasqyruara në inventarët kontabël dhe fizikë, ekzistojnë dhe janë raportuar e publikuar në pasqyrat financiare vjetore.

Në përfundim të gjithë verifikimeve, dokumentacionit bazë dhe mbështetës, kontabilitetit dhe pasqyrave financiare të shoqërisë, mbyllur më 31.12.2019, të depozituara në Sistemin Tatimor dhe publikuar në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB), rezultojnë se investimet e realizuara sipas strukturës dhe kohës së kryerjes së tyre, për "Objekt polifunksional dhe shërbimesh" janë si vijon:

Nr	Investime të kryera sipas strukturës	2016	2017	2018	2019	Totali gjithsej
1	Studime, projekttime, kolaudime, etj	4,874,000	1,073,333	-	-	5,947,333
2	Taksa e ndikimit në infrastrukturë	15,744,326	-	1,040,980	-	16,785,306
3	Punimet e ndërtimit (situacionet)	10,075,041	101,971,786	87,315,235	18,181,336	217,543,398
4	Makineri e paisje funksionale (Kosto e blerjes)	-	-	5,603,315	16,605,174	22,208,489
Totali i investimeve (pa TVSH)		30,693,367	103,045,119	93,959,530	34,786,510	262,484,526

Për arsyet e shpjeguara dhe më lart, përveç investimeve të kryera gjithsej, atyparaqiten në kohësisht dhe të ndara, respektivisht për truallin 920 m² dhe truallin 295 m², të cilat janë më poshtë:

Nr	Investime të kryera sipas strukturës	Investime mbi truallin gjithsej 1215 m ² (Kontrata e datës 20.03.2015 dhe kontrata 03.11.2017)	Nga këto të identifikuar për:	
			Investime mbi truallin 920 m ² (Kontrata 20.03.2015)	Investime mbi truallin 295 m ² (Kontrata 03.11.2017)
1	Studime, projekttime, kolaudime, etj	5,947,333	5,574,205	373,128
2	Taksa e ndikimit në infrastrukturë	16,785,306	15,732,217	1,053,089
3	Punimet e ndërtimit (situacionet)	217,543,398	203,894,996	13,648,402
4	Makineri e paisje funksionale (Kosto e blerjes)	22,208,489	20,815,156	1,393,333
Totali		262,484,526	246,016,574	16,467,952

Për zërat e investimeve studim-projekttime, kolaudime, taksa e ndikimit në infrastrukturë dhe makineri e paisje funksionale, ndarja e tyre sipas kontratave është bërë në përpjestim me vlerat e punimeve të ndërtimit (situacionet).

Ndërsa për zërin e investimeve "Punimet e ndërtimit" ndarja është realizuar bazuar sipas dokumentacionit teknik, matjeve faktike dhe treguesit e vlerës sipas UKM nr.3, datë 28.12.2016.

Në besojmë se kriteret e përdorura japin një pamje të drejtë dhe të besueshme të investimeve në secilën pjesë.

B. Vlerësimi i investimeve të punimeve të ndërtimit, bazuar mbi dokumentacionin teknik, matjeve në terren dhe treguesve të UKM nr.3, datë 28.12.2016.

Në përputhje me dokumentacionin teknik të objektit, projektet e zbatimit dhe preventivat, lejet e ndërtimit etj, si dhe nëpërmjet inspektimit e matjes në terren dhe gjykimet e tona profesionale, vlerësimi i investimeve për punimet e ndërtimit, paraqiten si vijon:

PERMBLEDHJE E PERGJITHESHME:

1. INVESTIMI I ENFITEOZEMARRSIT "BERAT TRADE SH.P.K.

Sipas te dhenave dhe sqarimeve te meposhteme investimi i enfiteozemarresit "BERAT TRADE" sh.p.k, është realizuar ne pasurine nr.8/179,z.k.8502. Saktësisht investimi i enfiteozemarresit në këtë pasuri me sipërfaqe trualli prej 1215 m² është realizuar në:

- **Ndërtimin e nje objekti:** "Objekt polifunksional dhe shërbimesh", mbi sipërfaqen e truallit prej 920m².
- **Punimet në truallin funksional** me sipërfaqe trualli prej 295 m².

2. PRONESIA MBI TRUALLIN KU ESHTË NDERTUAR OBJEKTI

Nga shqyrtimi i dokumentave te pronesise te parceles ndertimore, kontratave te Enfiteozes dhe lejeve te ndertimit rezulton se pronar i kesaj parcele e cila aktualisht eshte pasuria nr.8/179,z.k.8502, eshte Bashkia Berat. Ne kete pasuri eshte ndertuar "Objekt polifunksional dhe shërbimesh" me shpenzimet e enfiteozemarresit "BERAT TRADE" si dhe jane kryer punime ne sipërfaqen e truallit funksional.

3 .AKT MARREVESHJA ME PRONARIN

Bashkia Berat, Enfiteozedhenesi, ne cilesine e pronarit dhe Enfiteozemarresi subjekt "BERAT TRADE" shpk, ne cilesine e investitorit, kane lidhur dy kontrata dhe nje aneks kontrate.

Konkretisht :

- **Në kontraten e pare** te date 20 Mars 2013 eshte dhene me Enfiteoze objekti pasuria e palujteshme "Merkato" (Pas.nr. 8/153) e ndodhur me z.k.8502 me adrese lagja "28 Nentori" Berat e llojit godine 2kt me sipërfaqe trualli 920m². Nga kjo 920m² kati per dhe dhe 946m² kati pare, gjithesej 1866m² sipërfaqe ndertimi. Sipas kesaj kontrate kohezgjatja e Enfiteozes do te jete 20vjet .
- **Në aneksin e kontrates parë** te date 03 Nentor 2013, për ndreqjen e jashtezakonshme te objektit "Merkato" shpenzimet do te behen nga enfiteozemarresi "BERAT TRADE" sh.p.k.
- **Ne kontraten e dytë** të datës 09 Mars 2017 eshte dhene me Enfiteoze Pas.nr. 8/154 e ndodhur ne z.k.8502 me adrese lagja "28 Nentori" Berat. Kjo pasuri eshte e llojit truall funksional me sipërfaqe 295m² dhe ndodhet perpara objektit "Markato". Sipas kesaj kontrate kohezgjatja e Enfiteozes do te jete 16vjet .

Sqarojme se: Sipas te dhenave te Lejes se ndertimit Nr.2 me Nr.736/5 date 29/05/2018, të objektit polifunksional, te dy pasurite e Kontratave te mesiperme (Pas.nr.8/153 z.k 8502 dhe Pas.nr.8/154 z.k 8502) jane bashkuar ne pas.nr.8/179,z.k.8502.

Ne vazhdim do te vleresojme pikerisht investimet e realizuara nga enfiteozemarresi ne objektin e ngritur ne pas.nr.8/179,z.k.8502.

5. VENDODHJA E OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL: Lagja :“28 Nentori”,Rruga:“Antipatrea”, ish “Markata”,BERAT.

Objekti: “Objekt polifunksional dhe sherbimesh” eshte ndertuar ne lagjen:“28 Nentori”, te qytetit Berat.Vendodhja e ketij objekti eshte ne veri te rruges kryesore, Antipatrea, dhe prane kryqezimit te kesaj rruge me rrugen,“M.Komena”, dhe Xhamise “Mbret”.Largesia e objektit nga qendra e qytetit Berat eshte rreth 250m ne veriperendim te saj.

Sic eshte sqaruar me siper objekti eshte ndertuarne nje parcele truall(pas.nr.8/179),ne zonen kadastrale Nr.8502

Vendodhja e pas.nr.8/179,z.k.8502 eshte saktesisht:

- 4m në Veri te rruges kryesore “Antipatrea”(segment i rruges nacionale Berat-Lushnje)
- 20 me në JugLindje te Xhamise “Mbret” dhe objekteve te kultit prane saj
- 50m në Lindje te kryqezimit te rruges “Antipatrea” me rrugen “M.Komena” per lagjen Kala
- 100m në Veri te shetitores “Republika”
- 120m në Veri Lindje te godines se pallatit te Kultures “M.TUTULANI”
- 120m në Jug Lindje te godines se shkolles 9 vjecare “Mangalem”
- 250m në Veri Lindje te Ures se Varur mbi lumin “Osum”
- 250m në Veri Perendim te qendres se qytetit te Beratit

Zona ne te cilen ndodhet prona eshte nje zone rezidenciale, komerciale dhe institucionale e qytetit te Beratit.Gjithashtu kjo zone eshte dhe nje zone muzeale, me vlera unike ne ndertesa kulti dhe ne banesa.

Zona ku ndodhet prona ben pjese ne zonen e qendres se qytetit.Ndertesat jane kryesisht,banesa private, pallate 3kt - 5kt.Infrastrukura e zones ku ndodhet prona eshte e mire. Rruget kryesore dhe dytesore te zones jane te shtruara me kalldrem ose te asfaltuara. Mund te saktesojme se keto vitet e fundit eshte permisuar ndjeshem infrastruktura e zones ku ndodhet prona.

Shih me poshte: mikrolokalizimin dhe makrolokalizimin e zones ku ndodhet prona,pas.nr. 8/179, ZK .8502.

Eshte paraqitur e konturuar me ngjyre blu siperfaqja e truallit te pas.nr. 8/179,ndersa me ngjyre te kuqe eshte siperfaqja e objektit polifunksional dhe sherbimesh, te ndertuar nga enfiteozemarresi “BERAT-TRADE” sh.p.k.

Kufizimet e pas.nr.8/179, ZK .8502:

Veri – Banesa private

Lindje –Rruge lagje

Jug – Rruga “Antipatrea”

Perendim- Rruge lagje

Kufizimet e objektit polifunksional (pjese e pas.nr.8/179, ZK .8502):

Veri – Banesa private

Lindje –Rruge lagje

Jug – Me truallin funksional(pjese e pas.nr.8/179, ZK .8502)

Perendim- Rruge lagje

MIKROLOKALIZIM I ZONES KU NDODHET PAS.NR.8/179,Z.K.8502:



MAKROLOKALIZIM I ZONES KU NDODHET PAS.NR.8/179,Z.K.8502:



6.PERSHKRIMI I LEJEVE NDERTIMORE NE Pas .nr.8/179,z.k.8502

Prona ne terresine e saj pas.nr 8/179, me siperfaqe trualli 1215m² eshte e rregjistruar në ish ZRPP Berat ne pronesi te Bashkise Berat.

Pikerisht ne kete truall eshte dhene leja per:Sheshin e ndertimit i objektit:"Objekt polifunksional dhe sherbimesh,, lagja:"28 Nentori " ish "Markata"Bashkia Berat.

Keshilli Kombetar i Territorit te Republikes se Shqiperise ka miratuar per kete objekt :

-Lejen e sheshit te ndertimit(leja e zhvillimit) me Nr.809/7 date 19/07/2016 te akorduar nga KKT.

-Lejen e ndertimit me Nr.736/5 date 29/05/2018 dhene po nga KKT(shtyrje leje dhe disa ndryshime te vogla projekti)ne emer te: Subjekti "BERAT TRADE"sh.p.k.

Lejet jane ne emer te Subjekti "BERAT TRADE"sh.p.k.per nje objekt polifunksional dhe sherbimesh, ne nje parcele ne zonen kadastrale Nr.8502,me Nr. Pasurie 8/179 dhe me siperfaqe totale 1215 m²,me pronar Bashkia Berat.

Sipas lejes se ndertimit kemi te dhenat si me poshte:

➤ TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE OBJEKTIT :

-Pas.me nr.8/179,zona kadastrale 8502

- Siperfaqja e pergjitheshme e truallit është**1215 m²**
- Siperfaqja e truallit e zene nga struktura eshte:**920 m²**
- Siperfaqja e pergjitheshme e ndertimit mbi tokëështë: **3195 m²**
- Koeficienti i shfrytezimit te trualliteshte:**75%**
- Intesiteti i ndertimiteshte:**2,6**
- Lartesia e pergjitheshme mbi toke eshte nga niveli i kuotes se sistemimit eshte: **17 m.**
- Numri maksimal i kateve mbi toke eshte :**4(kater)**
- Numri i kateve nen toke eshte : **1(nje)**

➤ TREGUESIT TEKNIK TE OBJEKTIT:

Kondicione te vecanta :

1kat parkim nen toke

Hyrja kryesore nga Jugu Perendimi

Hyrjet sekondare nga VeriPerendimi

Lloji i mbuleses – Tarrace

➤ INVESTITORI I OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL:

Eshte subjekti "BERAT TRADE" shpk ,Nipt L 23619001C me ligence Nr.7615 me drejtues teknik Ark. Bora Aliaj e Ing.Vasil Duka e administrator Zj.Bora Aliaj. Gjithashtu investitori eshte dhe zbatues i nje pjese te punimeve ne objekt,kryesisht tepunimeve te rifinitures.

➤ PERIUDHA E INVESTIMIT:

Sipas dokumentacionit:Punimet ne objekt kane filuar ne date 11 Qershor 2018 dhe kane perfunduar ne daten28 Shkurt 2019.Certifakata e perdorimit eshte dhene ne dt. 17/06/2019.

Nga inspektimi dhe matjet ne terren, konstatuam se: Objekti eshte ndertuar konform te gjithë tregueseve te zhvillimit te lejes se ndertimit te cituar me siper.Ky objekt, tashme i certifikuar, eshte ndertuar brenda afateve kohore te percaktuara ne lejen e ndertimit.

7. ZGJIDHJA FUNKSIONALE DHE SHFRYTEZIMI AKTUAL I PAS.NR.8/179,Z.K.8502

Nga inspektimi dhe matjet ne terren konstatuam se:

Pas.nr.8/179,z.k.8502 me sipërfaqe trualli 1215m² aktualisht përbehet nga:

- -Objekti polifunksional dhe shërbimesh(920m² k.perdhe).
- -Trualli funksional me sipërfaqe 295m².

PAMJE JUGLINDORE E PAS.NR.8/179,Z.K.8502:



➤ PERSHKRIMI FUNKSIONAL I OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL DHE SHERBIMESH

Eshte shqyrtuar ne menyre te detajuar dokumentacioni i plote per kete objekt.Nga ky kontroll dhe duke iu referuar inspektimit dhe matjeve faktike te objektit aty ku eshte e mundur mund te shprehemi se:Punimet ne objekt kane filluar me prishjen e objektit ekzistues "Markato" dhe kane vazhduar me sistemimin e terrenit dhe formimin e kantierit te ardhshem.Projekti arkitektonik eshte konceptuar i perbere nga nje kompleks ambientesh sherbimi dhe nje parkim nendhe.Zgjidhja funksionale eshte e tille qe sejcili prej kateve te funksionoj dhe te shfrytezohet per nje destinacion te caktuar sherbimi dhe nepermjet kafazit te shkalleve te brendeshme dhe ashensoreve te komunikohet midis tyre,njekohesisht sejcili kat ka akses ne ambientet e jashteme nepermjet kafazit te shkalleve dhe ashensoreve.Akresi i cdo kati eshte dhe ne podrum(ne parkim),nepermjet ashensoreve dhe kafazit te shkalleve.Ne objekt materialet e ndertimit te perdorura per punimet e rifiniturave jane cilesore dhe bashkekohore.Objekti nga brenda eshtesuvatuar,patinuar eshte i lyer me boje hidroplastike importi.Nga jashte eshte lyer dhe suvatuar me veshje polesteroli (tip kapote). Jane realizuar me tregues te larte cilesie punimet dhe materialet per shtresat e dyshemese,veshjet me pllaka,dyer dritaret,tavanet e varur, vetratat.

➤ KONSTRUKSIONI I OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL DHE SHERBIMESH

Projekti konstruktiv eshte konceptuar me konstrukcion beton arme ne trajten e nje rame(themele,trare,kollona).

Elementet beton arme jane projektuar sipas KTP bashkekohore ne permasa dhe ne material.

Gjithashtu jane realizuar mure mbajtese me tulla te plota dhe mure ndarese me tulla te lehtesuara sipas KTP bashkekohore konform kerkesave te projektit.Soletat e nderkateve dhe e mbuleses jane realizuar me beton M-300(C25/30).Armatura e vendosur ne trare eshte celik B500b.

➤ OBJEKTI POLIFUNKSIONAL DHE SHERBIMESH AKTUALISHT PERBEHET NGA:

-Kati nendhe kuota -3.03 me siperfaqe te matur 990m².

Ky kat aktualisht shfrytezohet per parkim automjeteve me kapacitet rreth 30 automjete. Eshte i suvatuar,i lyer dhe i shtruar me shtrese betoni cilesore.Eshte me sistem ndricimi,aspirimi.Hyrja ne parkim realizohet ne pjesen juglindore te nderteses.Parkimi komunikon dhe me katet e sipërme te objektit nepermjet ashensoreve dhe shkalleve te brendeshme qe ndodhen ne pjesen veriperendimore te objektit..

PAMJE TE KATIT NENDHE (Kuota -3.03)PARKIMI



-Kati perdhe (kuota +- 0.00) me siperfaqe te matur 920 m².

Ky kat aktualisht shfrytëzohet për ambiente shërbimi. Hyrja kryesore është në fasaden kryesore të pjesës jugperendimore të objektit. Ka dhe dy hyrja anësore në anën lindore dhe perendimore. Aktualisht sipërfaqja prej 490m² shfrytëzohet si supermaket "CONAD BERAT" sh.p.k dhe një sipërfaqe prej 100 m² është dhënë me qera Shoqërisë së Kursim-Kreditit "Partner Plus" Berat. Në këtë kat ndodhet dhe holli për shërbime hotelerie si dhe ambientet e kafazit të shkallevë dhe ngjitur me to janë vendosur ashensorët.

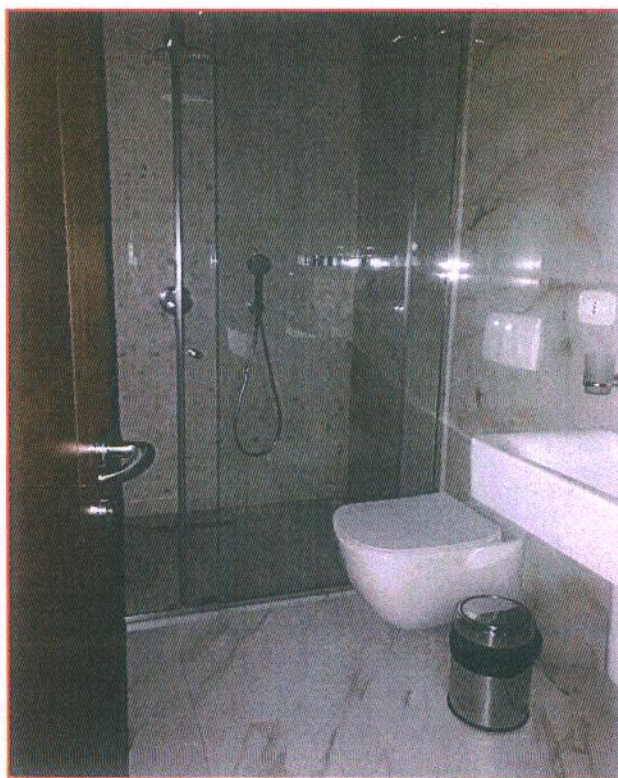
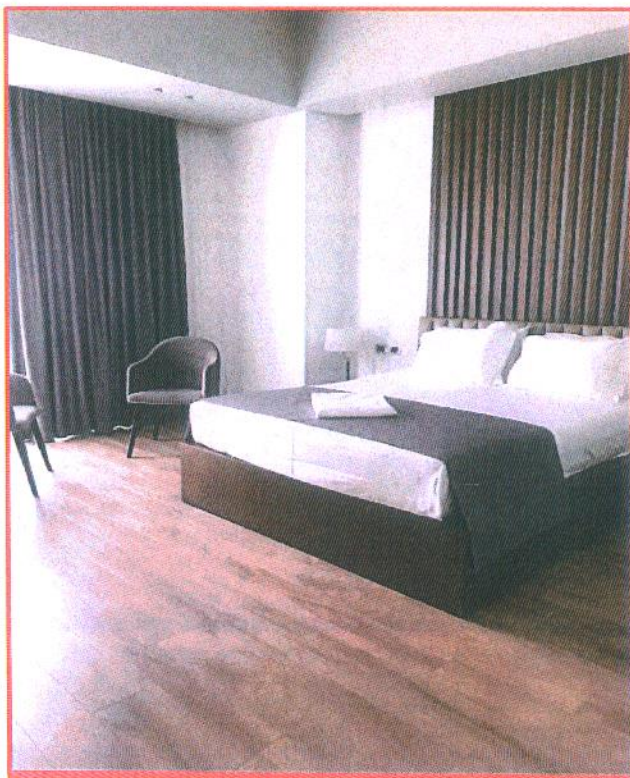
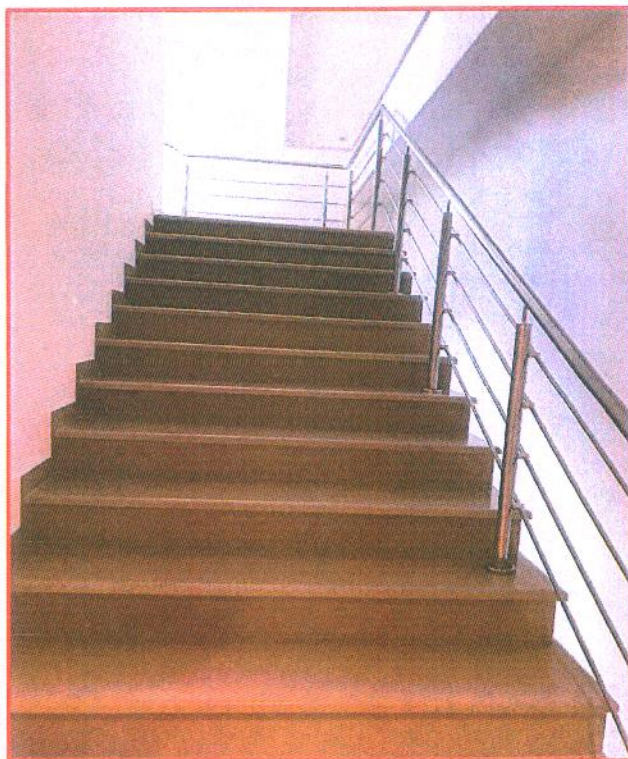
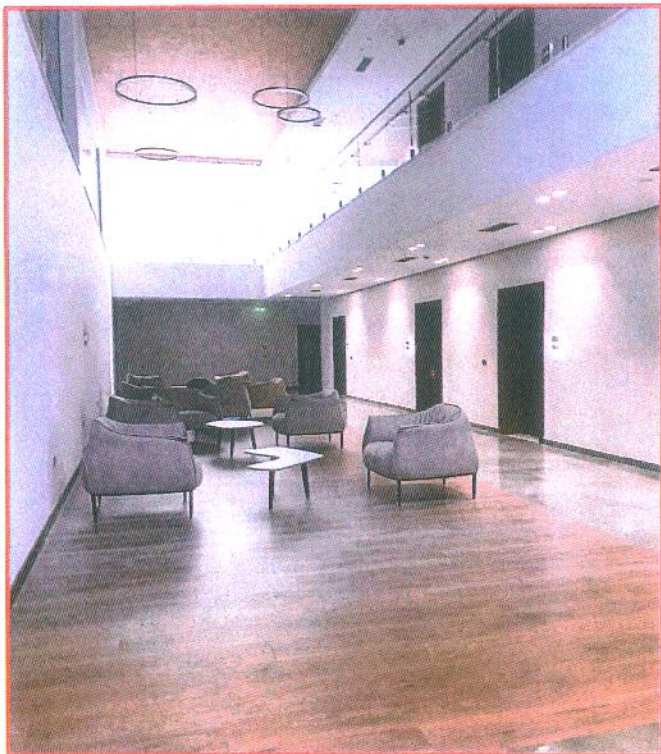
PAMJE TE KATIT PERDHE (Kuota ± 0.00)



-Kati pare (kuota + 4.75) me sipërfaqe të matur 920m².

Ky kat aktualisht shfrytëzohet për ambiente shërbimi hotelierë. Përveç korridorëve të përbashkët në këtë kat janë 20 dhoma + tualet. Në këtë kat ndodhet ambienti i kafazit të shkallëve dhe ngjitur me të janë vendosur ashensorët.

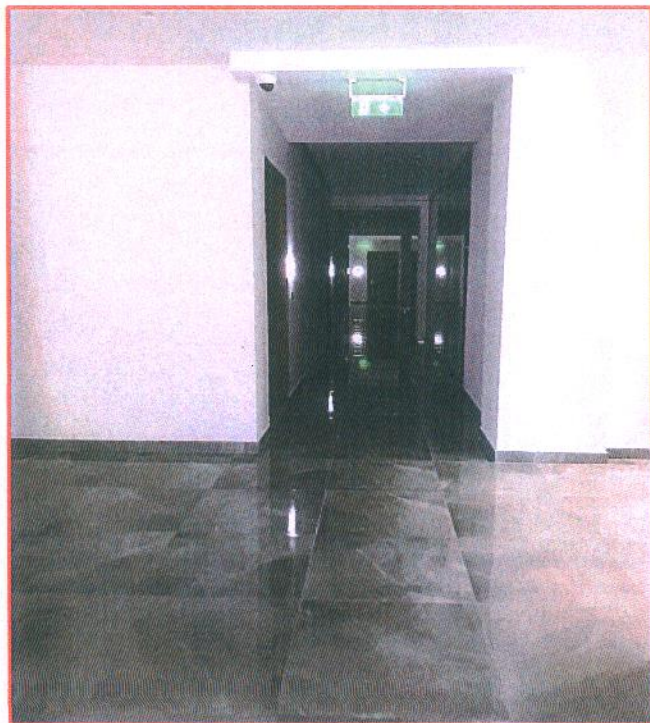
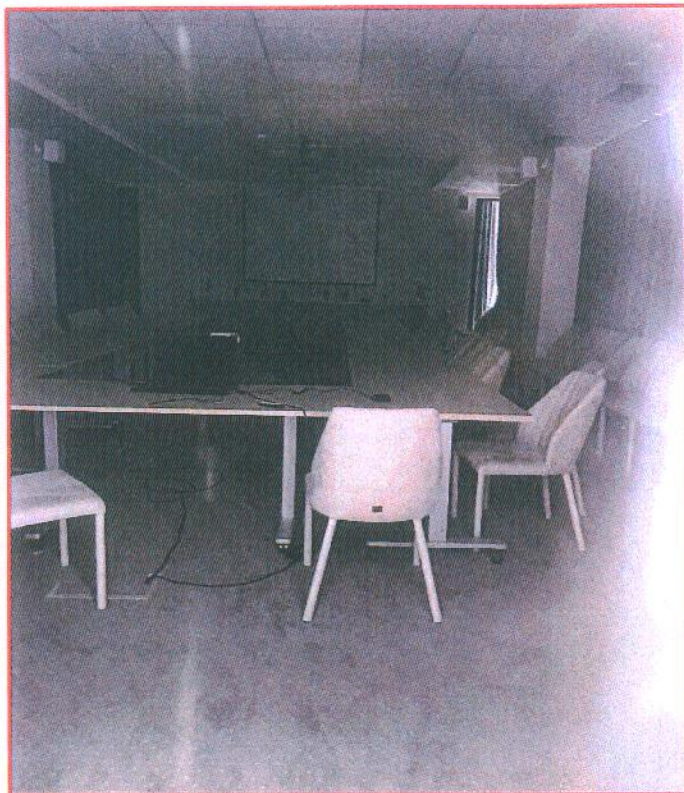
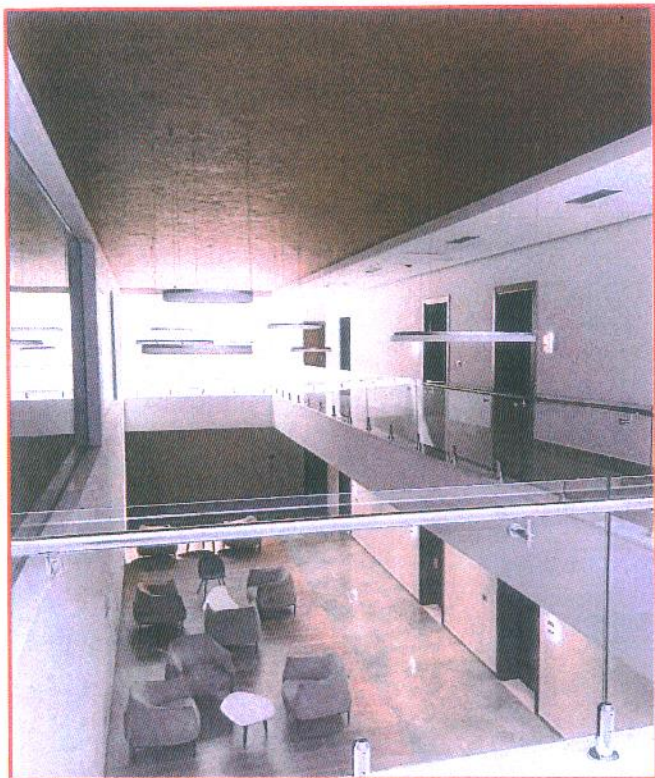
PAMJE TE KATIT TE PARE (Kuota + 4.75)



-Kati dyte (kuota + 8.50) me sipërfaqe të matur 920m².

Ky kat aktualisht shfrytëzohet për ambiente shërbimi hotelierë. Përveç korridorëve të përbashkët, në këtë kat janë 16 homa + tualet si dhe një sallë mbledhjeje dhe konferencash. Në këtë kat ndodhet ambienti i kafazit të shkallëve dhe ngjitur me të janë vendosur ashensorët.

PAMJE TE KATIT TE DYTE (Kuota + 8.50)



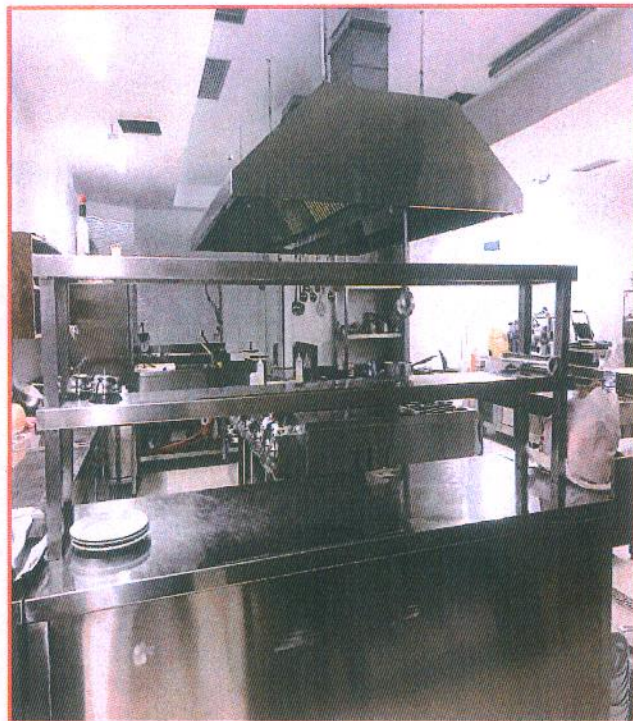
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

-Kati trete (kuota + 12.40) me siperfaqe te matur 920m². Ky kat aktualisht shfrytezohet per ambiente sherbimi bar dhe restorant.Ky kat eshte i perbere nga nje siperfaqe ambientesh sherbimi prej 435m² ne te cilen jane vendosur ambienti i guzhines dhe salla e restorantit me 22 tavolina, banaku per barin, tualetet dhe ambienti i kafazit te shkalleve dhe ngjitur me to ashensoret.Pjesa e hapur prej 485m² eshte verande e mbuluar me tende dielli dhe e rrethuar me parapet xhami.Ne kete verande jane vendosur rreth 55 tavolina me nga kater karrige sejcila.Bashkengjitur planimetria e ketij kati.

PAMJE TE KATIT TE TRETE (Kuota +12. 40)

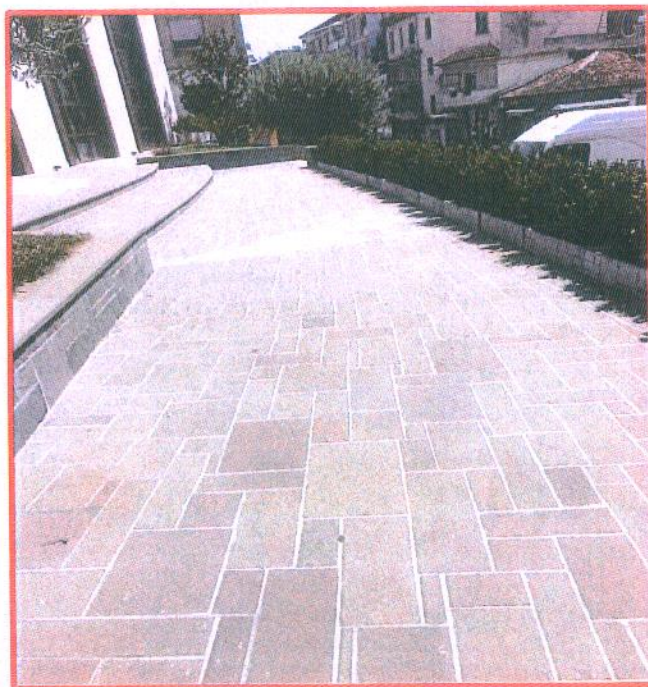


➤ -Trualli funksional me siperfaqe 295m²

Ky truall ndodhet ne pjesen e hyrjes kryesore,pra ne kufi me pjesen jugore te objektit dhe sherben per hyrje daljet ne katet mbi toke dhe katin nentoke te objektit.Ne kete truall eshte investuar ne shtresa per zona kembesoresh dhe automjetesh,per shkalle hyrje ne objekt si dhe ne zona te gjelberta dekorative.Poshte ketij trualli eshte investuar ne ndertimin e nje kanali te ujrave te zeza. Ndertimi eshte realizuar sipas vendimit nr.107 dt.12.05.2017 te Keshillit Kombetar te Restaurimeve pasi eshte bere spostimi i kanalit te ujrave te zeze tek ish "Merkata" Berat.Ky spostim eshte realizuar konform projektit te hartuar per kete spostim dhe eshte i pasqyruar ne dokumentacionin teknik te objektit.Pra ne objekt gjate zbatimit ka pasur dhe punime te paparashikuara te cilat jane realizuar sipas miratimeve perkatese dhe jane te pasqyruara me proces verbale dhe librezime te tyre si dhe ne situacionin perfundimtar.

Theksojme se objekti polifunksional dhe sherbimesh,jo vetem fizikisht eshte kufitar me kete truall funksional,por nuk mund te shfrytezohet pa kete truall.Kjo per faktin se ky truall eshte akses i vetem i portave te daljes se pjeses jugore te objektit me rrugen publike.(Rruga eshte rreth 2m nen kuoten ± 0.00 te objektit).

PAMJE TE TRUALLIT FUNKSIONAL



8. ANALIZA E VLERESIMIT

8.1. QËLLIMI I VLERËSIMIT

Ky raport vlerësimi ka për qëllim përcaktimin e vlerës së ndertesës : Objekt polifunksional dhe shërbimesh, i ndërtuar në një sipërfaqe trualli prej 920 m², (pjesë e Pas.nr.8/179,Z.K 8502), e ndodhur në lagjen : "28 Nentori" BERAT.

Ky vlerësim bëhet me kërkesë të Bashkisë Berat e cila është dhe pronari i pas.nr.8/179,Z.K 8502.

Pra pronari i kësaj pasurie është dhe enfiteozedhenesi i saj tek investitori "BERAT TRADE" sh.p.k. (Enfiteozemarresi). Enfiteozemarresi "BERAT TRADE" sh.p.k është dhe investitori i zhvillimit të pronës (pas.nr.8/179,Z.K 8502).

Shenim: Per procedure do te jepet dhe vlera e truallit nën objekt, ndonëse nuk është pjesë e investimit të enfiteozemarrësit.

8.2. DATA E VLERËSIMIT

Prona, Pas.nr. nr.8/179,Z.K 8502, e ndodhur në lagjen: "28 Nentori" të qytetit BERAT u inspektua në 15/08/2020. Inspektimi u realizua dhe në prani të grupit të punës të caktuar nga Bashkia Berat sipas urdhrës nr.546 ,dt 14.08.2020. Data e vlerësimit është 30/09/2020.

8.3. Supozimet dhe Dispozitat e Përgjithshme

Vlerësimi dhe llogaritja e vlerës për objektin në fjalë janë të bazuara në supozimet e mëposhtme specifike:

- Nuk jam në gjendje të raportoj nëse objekti është apo jo i lirë nga çdo defekt gjeoteknik, strukturor apo mjedisor, dhe as nëse ka ndonjë hetim të kryer për të përcaktuar nëse ndonjë ndotje ndikon në vend ose vende fqinje, të cilat do të ndikojnë në Vlerësimin tonë.
- Vlerësimi supozon që objekti mund të shitet në treg të hapur. Vlera e lirë e tregut përjashton shpenzimet e shitjes, taksat që mund të behen të zbatueshme ose kosto të tjera lidhur me shitjen e pronës.

8.4. METODOLOGJIA E VLERËSIMIT

Duke marrë parasysh bazën ligjore të përcaktuar në urdhrin nr.546 ,dt 14.08.2020 të Bashkisë Berat dhe Kontraten e shërbimit të lidhur me këtë, për vlerësimin e objektit të mesipër jam bazuar në :

- Ligjin nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore" dhe Vendimin Nr.54 datë 05.02.2014 "Për përcaktimin e kriterëve ,të procedurës të menyrës së dhënies me qera ,enfiteoze apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore" i ndryshuar.
- Udhëzimin nr.6756 datë 03.09.2015, si dhe kontratat e enfiteozes
- VKM-në Nr. 89, datë 03.02.2016 "Për miratimin e hartës së vlerës së tokës në Republikën e Shqipërisë"
- UKM-në Nr. 3 datë 28.12.2016 "Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave, për vitin 2016".
- VKM-në Nr. 401 datë 23.10.1989 "Normat e Amortizimit", e cila është aktualisht në fuqi.

-Metodat e Vlerësimit

Pra ne vleresimin e objektit sipas udhezimeve te mesiperme, ne kemi aplikuar :Metoden e Kostos.

Metoda e Kostos eshte nje metode shume e pershtatshme e perdorur per te gjetur vleren e nje prone, pasi ajo konsiderohet pergjithesisht qasja me e drejtperdrejte ne percaktimin e vleres se tregut per prona te tilla ku tregu dhe provat e krahasueshmerise mungojne. Ne mungese te te dhenave te tregut, metoda e kostos (kosto e zhvleftesuar e zevendesimit) adoptohet si e "autorizuar" per analizat qe e kane zanafillen ne treg.

Bazat e vleresimit me metoden e kostos jane:

- Vlera aktuale e tregut te truallit
- plus
- Kosto e ndertesës
- (Kosto totale e pronave te ngjashme)
- minus
- Shpenzimet per amortizimin fizik dhe format e tjera te amortizimit

VLERA E PRONES

Sipas "Udhezim nr.3 date 28.12.2016 "Per miratimin e kostos mesatare te ndertimit te banesave nga Enti Kombetar i Banesave" ne Berat rezulton:

- Kosto mesatare e ndertimit eshte **32,313 leke/m²**.
- Ne kete kosto nuk perfshihen disa zera si:
- Rrjeti inxhinjrik, Projekti, Studimi Gjeologjik e Sizmik, Taksa e Lejes se Ndertimit,Trualli, Shpenzime Operacionale.
- Sqarojme se duke pasur dhe kufizimet e sqaruara me siper ne vleren e kostos mesatare te ndertimit te banesave, kosto e ndertimit ne kete vleresim do te meret ne vleren: **63,816.9leke/m²(pa tvsh)**..Pasi ne kete kosto do te perfshihen dhe te gjitha shpenzimet ne zerat :Shpenzimet e prishjes se objektit ish "Merkata",ngritjes se kantierit,kosto shtese per themele dhe bodrum, per lartesi kati me te madhe se ajo mesatare e banesave,shpenzimet per rifinitura cilesore,rrjetin e ndricimit cilesor,sistemet e aspirimit dhe ventilimit,ashensoret si dhe shpenzimet e paparashikuara ne projekt.
- Sqarojme se referuar projektit dhe matjeve faktike te objektit,volumet dhe cmimet e situacionit perfundimtar jane te sakta dhe sipas tabelës ne faqen meposhte eshte percaktuar kosto e ndertimit ne vleren **63,816.9leke/m²(pa tvsh)**.
- Duke pasur parasysh periudhen e ndertimit te objektit si dhe certifikaten e shfrytezimit te tijdo te percaktojme nje moshe prej 1 viti per kete objekt.Por meqenese kerkohet vlera reale e investimit te objektit ne periudhen e realizimit,mosha e prones do te llogaritet 0 vjet.

Vleresimi i truallit nen objektin polifunksional dhe sherbimesh.

- Vlera e truallit eshte mare sipas cmimeve te trojeve te cilat jane te pasqyruara ne fletoren zyrtare nr 14 te dates 05 Shkurt 2016,sipas **Vendimit Nr. 89, datë 3.2.2016 "Per Miratimin e Hartes se Vleres se Tokes ne Republiken e Shqiperise"** dhe konkretisht:
- Cmimi mesatar i zones ku ndodhet prona per qytetin e Beratit,z.k.8502 per llojin truall, sipas te dhenave te fletores zyrtare te pershkruar me siper eshte:**4183 leke/m²**. Kjo vlere eshte nje mesatare e vlerave te tregut per pasurite e llojit truall.Pra ne llogaritjen e vleres se truallit do te merret vlera e mesiperme prej 4183 leke/m².**(Vlera e truallit nuk do te perfshihet ne vleren e ndertesës).**

TABELA E KOSTOS SE PUNIMEVE TE OBJEKTIT : POLIFUNKSIONAL DHE SHERBIMESH

Nr	EMERTIMI I PUNIMEVE	Njësia	Vlera
1	PUNIME RRETHIMI DHE SKELERIE	Leke	1272316.0
2	PUNIME PRISHJE	Leke	3864644.0
3	PUNIME PIKETIMI DHE RILEVIMI	Leke	342146.0
4	PUNIME BETONI DHE HEKURI	Leke	11,736,071
5	PUNIME DHERASH DHE SISTEMIMI	Leke	5,142,340
6	PUNIME GERMIMI DHE MBUSHJE	Leke	362605
7	BETONE PER STRUKTUREN , ETJ.	Leke	30,402,571
8	PUNIME HEKURI	Leke	32,600,180
9	PUNIME MURATURE	Leke	9515513.00
10	PUNIME TE NDRYSHME	Leke	1711906.00
11	PUNIME SUVATIMI	Leke	4204896
12	PUNIME MURATURE GURI	Leke	55530.00
13	PUNIME SHITESASH	Leke	4921180.50
14	PUNIME HIDRAULIKE	Leke	7185603.00
15	PUNIME ELEKTRIKE	Leke	17952082.00
16	PUNIME KONDICIONIMI	Leke	12097536.00
17	PUNIME FASADE	Leke	14485149.00
18	PUNIME GIPSI	Leke	8873873.00
19	PUNIME HIDROIZOLIMI	Leke	4144031.00
20	PUNIME SHTRIM PLLAKASH	Leke	6401510.00
21	PUNIME MERMERI	Leke	918878.00
22	PUNIME SUVATIMI I JASHEM	Leke	4139110.00
23	PUNIME SISTEMIMI UJI NGROHTE	Leke	1433489.00
24	SISTEMIM I JASHEM	Leke	2,910,102
25	PUNIME DYER TE BRENDESHME	Leke	2627388.00
26	PUNIME ASHENSORI	Leke	4272675.00
27	PUNIME GAZI	Leke	69030.00
28	PUNIME PATIMI MURE	Leke	1450230.00
29	PUNIME BOJATISJE	Leke	3811764.00
30	PUNIME SHITRESE PARKETI	Leke	3565116.00
31	F+V KABINA DUSHI	Leke	1239001.00
32	PUNIME PLINTUSE	Leke	178425.00
33	BOJE VAJI SIPERFAQE METALIKE	Leke	8105.76
34	PUNIME KANALIZIMI	Leke	0
SHUMA (1-34)			203,894,995
T.V.SH 20%			40,778,999
SHUMA TOTALE			244,673,994
SIPERFAQJA TOTALE E NDERTIMIT TE OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL ESHTË: 3195m²			
VLERA E KOSTOS TE OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL (Pa tvsh) Leke/m²:			63,816.9
VLERA E KOSTOS TE OBJEKTIT POLIFUNKSIONAL (Me tvsh) Leke/m²:			76,580,3

8.5 Baza e Vleresimit

Parimet e pergjithshme, per te cilen metodologjia e vleresimit u bazua, jane si vijon:

Faktet dhe analiza e te dhenave, qe me jane vene ne dispozicion ne lidhje me pronen objekt vleresimi, jane konsideruar ne formen qe na jane dhene.

Nje inspektim eshte kryer ne pasuri ne menyre qe te afirmohet, te verifikoje dhe te plotesoje te dhenat ne dispozicion. *Ndonese disa pjese te nderteses qe vleresohet ishin te paariteshme ne momentin e inspektimit, mendojme se ky inspektim u krye i sakte dhe permesh qellimin per te cilin u realizua.*

Për efekt të këtij vlerësimi është supozuar se:

- Objekti është i lire, ekziston fizikisht dhe nuk eshte e penguar nga askush.
- Kushtet për përdorimin e objektit deri tani e në të ardhmen janë legjitime.
- Vlera përfshin vetem vleren e nderteses dhe jo kontributin e tokës.
- Mos inspektimi fizik i pjeseve te paariteshme nuk sjell asnjë ndryshim në vlerë.
- Të gjithë titujt legal të pronës janë të plotë dhe të saktë dhe se prona është e lirë nga çdo barrë hipotekore, përfshi këtu edhe pretendimet e të tretëve dhe se titulli ligjor vërtetohet nga ASHK-Drejtoria Vendore e Kadastres Berat.

9.KOMENTE DHE KONKLUZIONE

Persa i perket vleres se objektit e percaktuar sipas pikes 8.4 te ketij raporti vleresimi, duke marre ne konsiderate kufizimet e pershkruara me siper ,kohen e ndertimit ,vendodhjen, orientimin ,gjendjen fizike aktuale ,gjendjen e punimeve te rifiniturave arrijme ne konkluzionin se ka vleren si me poshte:

Prona Nr	Lloji I Objektit	Siperfaqja Totale m ²	Kosto e Ndertimit (leke/m ²)	Kosto e Ndertimit Totale (leke)	Mosha e Nderteses	Amortizimi vjetor	Vlera e Mbetur e Nderteses (leke)
Ndertese pjese e Pas.nr.8/179 z.k.8502	Objekt polifunksional dhe sherbimesh	3195	63,816.9	203,894,996	0	0%	203,894,996

Pershkrimi i Truallit	Siperfaqe Totale (m ²)	Cmimi (lek/m ²)	Vlera e Truallit(leke)
Truall pjese e Pas.nr.8/179	920	4,183	3,848,360

KONKLUZIONE: *Vlera e objektit polifunksional dhe sherbimesh, i ndertuar nga enfiteozemarresi: "BERAT TRADE" shpk, ne siperfaqen e truallit prej 920m² (pjese e pas.nr.8/179, z.k 8502) e ndodhur ne lagjen: "28 Nentori" të qytetit Berat, sipas sqarimeve dhe llogaritjeve te mesiperme percaktojme se eshte: 203,894,996.00 leke (Pa t.v.sh)*

Shenim:

-Vlera e truallit (sip. 920m²) mbi te cilin eshte ndertuar objekti eshte : 3,848,360.00 leke

Shtojce.

Persa i perket vleres se investimeve te realizuara nga enfiteozemarresi BERAT TRADE shpk ne truallin funksional me siperfaqe 295 m² te pershkruara hollesisht ne faqen 17 te ketij raporti ,kryesisht jane realizuar ne ndertimin e nje kanalibetonarme te ujrave te zeza (i cili eshte spostimi i nje kanali ekzistues). Ndertimi i kanalit eshte realizuar sipas vendimit nr.107 dt.12.05.2017 te Keshillit Kombetar te Restaurimeve pasi eshte bere spostimi i kanalit te ujrave te zeze tek ish "Merkata" Berat.Ky spostim eshte realizuar konform projektit te hartuar per kete spostim dhe eshte i pasqyruar ne dokumentacionin teknik te objektit.Investimet e tjera ne kete truallfunksional jane kryesisht ne sistemimin e ketij trualli, pra per kanalizimin,ndricimin ,shtrimin me pllaka ,realizim shkallesh te jashteme dhe ne krijimn e zonave te gjelberta.Pa realizimin e ketyre investimeve ne kete truall sic e kemi theksuar dhe me siper nuk mund te realizohesh funksionimi normal i objektit polifunksional dhe sherbimesh,pasi ky truall funksional eshte akses i vetem i pjeses jugore te objektit ne rruge publike.Gjithashtu faktikisht kjo rruge publike ka nje disnivel rreth 2m me poshte se kuota ± 0.00 e objektit polifunksional dhe ky disnivel eshte zgjidhur nepermjet shkallezimit te truallit funksional .

Konkretisht vlera e investimit ne truallin funksional me siperfaqe 295 m² eshte:

Prona Nr	Lloji I Objektit	Siperfaqja Totale m ²	Kosto e Ndertimit (leke/m ²)	Kosto e Ndertimit Totale (leke)	Mosha e Nderteses	Amortizimi vjetor	Vlera e Mbetur e Nderteses (leke)
Ndertese pjese e Pas.nr.8/179 z.k.8502	Truall Funksional	295	46,266	13,468,402	0	0%	13,468,402

Pershkrimi i Truallit	Siperfaqe Totale (m ²)	Cmimi (lek/m ²)	Vlera e Truallit(leke)
Truall pjese e Pas.nr.8/179	295	4,183	1,233,985

KONKLUSIONE:Vlera e punimeve te realizuara nga enfiteozemarresi: "BERAT TRADE" shpk, ne siperfaqen e truallit funksional prej 295m² (pjese e pas.nr.8/179,z.k 8502) e ndodhur ne lagjen: "28 Nentori" të qytetit Berat, sipas sqarimeve dhe llogaritjeve te mesiperme percaktojme se është: **13,648,402.00 leke (Pa t.v.sh)**

Shenim:

-Vlera e truallit funksional (sip. 295m²) eshte : **1,233,985.00 lekë**

V. Konkluzion për vlerësimin e investimeve të kryera nga enfiteozëmarrësi

Në përfundim të punës së kryer sipas standarteve etike dhe profesionale, në përputhje me termat e angazhimit, konkluzionet tona janë si vijon:

- i. Vlera e investimeve të kryera nga shoqëria enfiteozëmarrëse, "BERAT TRADE" sh.p.k, për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar, mbyllur më 31.12.2019, të paraqitura sipas secilës kontratë dhe të bashkuara, janë si vijon:

Nr	Investime të kryera sipas strukturës	Investime mbi truall gjithsej 1215 m ² (Kontrata e datës 20.03.2015 dhe kontrata 03.11.2017)	Nga këto të indentifikuara për:	
			Investime mbi truall 920 m ² (Kontrata 20.03.2015)	Investime mbi truallin 295 m ² (Kontrata 03.11.2017)
1	Studime, projekttime, kolaudime, etj	5,947,333	5,574,205	373,128
2	Taksa e ndikimit në infrastrukturë	16,785,306	15,732,217	1,053,089
3	Punimet e ndërtimit (situacionet)	217,543,398	203,894,996	13,648,402
4	Makineri e pajisje funksionale (Kosto e blerjes)	22,208,489	20,815,156	1,393,333
	Totali	262,484,526	246,016,574	16,467,952

- ii. Treguesit kryesor përmbledhës mbi investimet e kryera, vlerën e truallit mbi të cilën është investuar dhe raporti i investimeve të kryera ndaj vlerës së truallit, janë si vijon:

Nr	Treguesit kryesor	Treguesit për dy kontratat e marra së bashku	Treguesit për kontratën e datës 20.03.2015	Treguesit për kontratatën e datës 03.11.2017
1	Investime të kryera gjithsej, deri më 31.12.2019	262,484,526	246,016,574	16,467,952
2	Sipërfaqja dhe vlera e truallit			
	Sipërfaqja në m ²	1,215	920	295
	Vlera për m ² , sipas VKM-se përkatëse	4,183	4,183	4,183
	Vlera e truallit	5,082,345	3,848,360	1,233,985
3	Raporti investime të kryera/vlera e truallit (në %)	5165%	6393%	1335%

- iii. Duke qënë se në pikën 3 të Aneks-Kontratës me datë 03 Nëntor 2015, është specifikuar se: "Vlerë e investimit do të quhet vlera e Situacionit Përfundimtar të Punimeve që do të kryhen për objektin "Merkato Qëndër", në bazë të projektit teknik të miratuar nga Instituti i Monumenteve të Kulturës" po ju paraqisim dhe raportin e investimeve të kryera në zërin "Punime të ndërtimit" (Situacioni përfundimtar) ndaj vlerës së truallit, e cila është si më poshtë:

N r	Treguesit kryesor	Treguesit për dy kontratat e marra së bashku	Treguesit për kontratën e datës 20.03.2015	Treguesit për kontratën e datës 03.11.2017
1	Investime të kryera-Punimet e ndërtimit(Situacioni perfundimtar)	217,543,398	203,894,996	13,648,402
2	Sipërfaqja dhe vlera e truallit			
	Sipërfaqja në m ²	1,215	920	295
	Vlera për m ² , sipas VKM-se përkatëse	4,183	4,183	4,183
	Vlera e truallit	5,082,345	3,848,360	1,233,985
3	Raporti investime të kryera-Punimet e ndërtimit(Situacioni perfundimtar)/vlera e truallit(në %)	4280%	5298%	1106%

Ekspert Vlerësues i Pasurivetë Paluajtshme

Xhuljana Shehu

Ekspert Kontabël i Autorizuar(Auditues Ligjor)

Afrim Suli

Përgjegjëse e Sektorit të Pronës dhe Strehimit,Bashkia Berat

Meleqe Spahiu



Berat më 30 Shtator 2020



FONDI SHQIPTAR I ZHVILLIMIT
ALBANIAN DEVELOPMENT FUND

Nr. 2342 Prot

Tiranë, më 05 /10 /2020

Drejtuar: Z. Ervin Demo
Kryetar
Bashkia Berat
Adresa: Bulevardi Republika, Berat 5001.

Lënda: Dërgohet për nënshkrim Marrëveshja e bashkëpunimit "Për menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Sheshin Teodor Muzaka", Bashkia Berat.

I nderuar Z. Demo,

Në kuadër të programit "Infrastruktura Vendore Rajonale", financuar nga buxheti i shtetit, në përputhje me parashikimet e ligjit. Nr. 88/2019 "Për buxhetin e vitit 2020", Aneksi 3, nga FSHZH, mbështetur në kërkesën e përcjellë nga Bashkia Berat me nr. 1214/I prot, datë 27.02.2020 dhe bazuar në Vendimin e Këshillit Drejtues të FSHZH që ka miratuar listën e ndërhyrjeve që financohen nga ky program, është miratuar edhe objekti: "Ndërtimi i godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka".

Bazuar në VKM Nr.886, Dt.14.11.2018, "Për kalimin në përgjegjësi administrimi, nga Ministria e Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale të Fondit Shqiptar i Zhvillimit të objektit me emërtim "Oborr i Qendrës Spitalore Universitare 'Nënë Tereza', Tiranë", FSHZH është duke menaxhuar prej 2 vitesh me sukses shërbimin e parkimit, në një marrëveshje afatgjatë bashkëpunimi me QSUT, që zbatohet nga Agjencia Ekonomike Mbështetëse (AEM) si përfaqësuese e Fondit Shqiptar të Zhvillimit. Kjo marrëveshje parashikon: përmirësimin dhe ofrimin e shërbimit, rehabilitime dhe ndërhyrje të pjesshme infrastrukturore në territorin e QSUT-së.

Me të njëjtën frymë, FSHZH, nëpërmjet AEM, është duke administruar në marrëveshje me Bashkitë Tropoje dhe Malësi e Madhe, dy Qendrat e Zhvillimit të Turizmit në Valbonë dhe Vermosh, të cilat janë rehabilituar me fondet e C.E.B dhe Qeverisë Shqiptare, bazuar në planin e biznesit dhe atë të menaxhimit të dakorduar ndërmjet FSHZH-së, Financuesve dhe Njësive Vendore.

Nisur nga lloji i partneritetit publik/publik dhe objektivat e veprimtarisë së aktorëve, marrëdhënia midis palëve nuk ka terma përfitimi financiar, por karakter zhvillimor në përputhje edhe me vetë filozofinë e FSHZH. Përfitimet që vijnë si rrjedhojë e aplikimit të një skeme të tillë partneriteti janë:

1. Përmirësim i një shërbimi publik të munguar;
2. Menaxhimi cilësor i investimeve që kryen nga FSHZH dhe kthimi i tyre në të vet qëndrueshme;
3. Rikthim i investimit, në një portofol të ri, të dedikuar për përdorim në infrastrukturën publike apo nevoja të tjera në shërbim të autoriteteve publike dhe në përfitim të publikut;

4. Krijimi i modeleve të suksesshme të menaxhimit që mund të replikohen nga sektori publik apo privat;

Për sa më sipër propozojmë lidhjen e një marrëveshjeje bashkëpunimi ndërmejt Fondit Shqiptar të Zhvillimit dhe Bashkisë Berat për menaxhimin e objektit në pronësi të bashkisë "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka" dhe administrimit të aktivitetit ekonomik që zhvillohet në të.

Bashkëngjitur po ju përcjellim marrëveshjen dypalëshe për t'u konsideruar nga ana juaj.

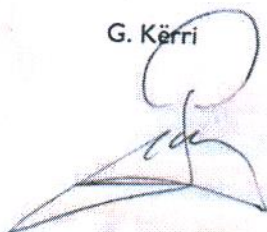
Duke ju falenderuar për bashkëpunimin,

Përgatiti: E. Ilirjani

Kontrolloi: E. Joti

Miratoi: A. Alimadhi

G. Kërri



Me respekt

Dritan Agolli

Drejtor Ekzekutiv





FONDI SHQIPTAR I ZHVILLIMIT
ALBANIAN DEVELOPMENT FUND



BASHKIA BERAT

MARRËVESHJE BASHKËPUNIMI

ndërmjet

Fondit Shqiptar të Zhvillimit

dhe

Bashkisë Berat

Me objekt:

**" Për menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit në Berat -
Sheshi Teodor Muzaka"**

TIRANË ____/____/2020

MARRËVESHJE BASHKËPUNIMI

Kjo Marrëveshje Bashkëpunimi (MB), lidhet sot më datë ____/____/2020 ndërmjet:

Fondit Shqiptar të Zhvillimit, person juridik shqiptar, i regjistruar me vendim të Gjykatës së Rrethit Tiranë Nr.5061, datë 16.06.1993, organizatë joqeveritare që funksionon në përputhje me parashikimet e Ligjit Nr. 10130 datë 11.5.2009 "Për Fondin Shqiptar të Zhvillimit", i ndryshuar, pajisur me NIPT J62325010E dhe adresë në Rrugën "Sami Frashëri", Nr. 10, Tiranë, Shqipëri, i cili këtu e në vijim do të quhet "**FSHZH**", përfaqësuar nga Z. Dritan Agolli, Drejtor Ekzekutiv,

dhe

Bashkisë Berat, person juridik publik, që organizohet dhe funksionon në bazë të ligjit nr. 139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", me seli në adresën Rruga "Antipatrea", Berat, e përfaqësuar nga Z. Ervin Demo, Kryetar i Bashkisë.

MEQENËSE:

- i. Në kuadër të programit buxhetor "Infrastruktura Vendore Rajonale", financuar nga buxheti i shtetit, në përputhje me parashikimet e ligjit 88/2019 "Për buxhetin e vitit 2020", Aneksi 3, nga FSHZH, bazuar në kërkesën e përcjellë nga Bashkia Berat dhe bazuar në Vendimin Nr. 198, datë 4.03.2020 të Këshillit Drejtues të FSHZH që ka miratuar listën e ndërhyrjeve që financohen nga ky program, ka vendosur ndërtimin e godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat në Sheshin Teodor Muzaka. Për këtë qëllim ndërmjet FSHZH, dhe Bashkisë Berat do të nënshkruhet dhe marrëveshja e investimit me objekt "Ndërtimin i Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat"
- ii. Bashkia Berat ka shprehur interesin për partneritet me FSHZH-në në administrimin e këtij aseti dhe menaxhimin e shërbimit të parkimit me qëllim krijimin e të ardhurave për funksionimin dhe mirëmbajtjen e godinës dhe kontributin në buxhetet e të dy subjekteve.
- iii. FSHZH, nëpërmjet strukturave të saj të varësisë, ka një eksperiencë të suksesshme në menaxhimin e aktivitetit ekonomik të parkimeve publike.
- iv. FSHZH ka krijuar struktura varësie/persona juridikë me qëllim asistimin e njësive vendore në menaxhimin dhe valorizimin e aseteve publike dhe të aktiviteteve ekonomike.
- v. FSHZH ka shprehur dakortësinë për të hyrë në një partneritet me Bashkinë Berat për administrimin e këtij aseti dhe menaxhimin e shërbimit të parkimit.
- vi. FSHZH, nëpërmjet strukturës së varësisë, ka përgatitur një plan biznesi për "Parkimin i Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat, në sheshin Teodor Muzaka" të cilin ja ka prezantuar Bashkisë Berat.

PËR SA MË SIPËR, Palët bien dakord të bashkëpunojnë nëpërmjet angazhimeve reciproke për të arritur qëllimet e tyre të përbashkëta si më poshtë vijon:

NENI 1

Përkufizime

- 1.1 Objekt nënkupton**, godinën e parkimit dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka.
- 1.2 Aktivitet ekonomik**, i referohet shërbimit të parkimit me pagesë në "Parkim nëntokësor 1 katësh në sheshin Teodor Muzaka".
- 1.3 Plan biznesi nënkupton**, Planin i biznesit është plani i veprimit për operacionet e biznesit i cili ka për qëllim krijimin dhe rritjen e fitimeve të qëndrueshme nga aktiviteti ekonomik që do të kryehet në Godinën e Parkimit. Planin e biznesit identifikon, përshkruan dhe analizon mundësinë e berjes së biznesit duke shqyrtuar fizibilitetin teknik, ekonomik dhe financiar si dhe jep një projeksion të të ardhurave dhe shpenzimeve për periudhën e marrëveshjes.
- 1.4 Marrëveshje investimi**, është marrëveshja që do të nënshkruajë Fondi Shqiptar i Zhvillimit me Bashkinë Berat me qëllim realizimin e punimeve për 'Ndërtimin e parkimit nëntokësor me 1 kate në sheshin Teodor Muzaka.
- 1.5 Struktura e varësisë së FSHZH**, nënkupton çdo person juridik, i cili ka si ortak të vetëm Fondin Shqiptar të Zhvillimit dhe që në këtë marrëveshje do të përcaktohet si dhe mund të ndryshohet vetëm nga FSHZH.

NENI 2

Objekti

Palët bien dakord se objekti i kësaj Marrëveshje është përcaktimi i përgjegjësi të Palëve në bashkëpunimin e tyre për menaxhimin e Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka si dhe administrimin e aktivitetit ekonomik nga FSHZH apo subjekti i autorizuar prej tij.

NENI 3

Baza ligjore

Kjo marrëveshje bazohet në:

- 3.1** Ligjin nr.139/2015 për "Vetqeverisjen Vendore"; neni 8/1, neni 9, pika 1.2, shkronja "a", pika 1.6 shkronja "a" dhe "b", neni 64 shkronja "a", "b" dhe "gj";
- 3.2** Ligji nr 7850 datë 29.7.1994 Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë" i ndryshuar;
- 3.3** Neni 6 pika 2, neni 7 shkronja "dh" e Ligjit Nr.10 130, datë 11.5.2009 "Për Fondin Shqiptar të Zhvillimit", i ndryshuar si dhe të
- 3.4** Vendimit të Këshillit Bashkiak Berat Nr. ____ Datë: ____ për "Miratimin e Akt-Marrëveshjes me FSHZH-në për ndërtimin, menaxhimin dhe funksionimin e qëndrueshëm të Godinës së parkimit dhe hapësirave mbështetëse në Berat Sheshi Teodor Muzaka".

NENI 4

Përshkrimi i asetit

- 4.1 "Parkimi nëntokësor 1 (një) katësh në sheshin Teodor Muzaka" do të jetë një objekt me sipërfaqe totale 7530 m² i cili pas përfundimit të punimeve do të jetë në administrim dhe menaxhim të Fondit Shqiptar të Zhvillimit apo subjekteve të autorizuar prej tij/strukturave të varësisë për një periudhë 15 vjecare.
- 4.2 Parkimi ka një sipërfaqe totale prej 7530 m², dhe do të përbëhet nga 1 katë nën tokë me një kapacitet shfrytëzimi prej 198 vëndesh.
- 4.3 Parkimi do të ketë dy dalje të pajisura me sistem të kontrollit të hyrje-daljeve, trarë, kabina shërbimi dhe biletari.
- 4.4 Struktura, bazuar në projektin e zbatimit, do të jetë e pajisur me sistem elektrik, ndriçim, sistem hidrik, sistem të mbrojtjes nga zjarri, shërbime higjeno-sanitare dhe zyra.

NENI 5

Përshkrimi i aktivitetit

- 5.1 Aktiviteti që do të kryhet në objektin "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", do të jetë ofrimi i shërbimit të parkimit për turistët vendas dhe të huaj, banorët, institucionet dhe njësitë e shërbimit të zonës.
- 5.2 Aktiviteti do të ofrohet me pagesë dhe/ose në formë të stimuluar për grupet vunerabel dhe institucionet publike në bazë të marrëveshjeve individuale që do të bëhen rast pas rasti nga struktura menaxhuese. Shërbimi i parkimit do të jetë 24 orë. Aktiviteti do të gjenerojë të ardhura të cilat do të shpërndahen dhe përdoren sipas specifikimeve të bëra në këtë marrëveshje.
- 5.3 Ofrimi i këtij shërbimi do të mundësojë shmangien e problematikave të parkimit të krijuara nga mjetet në këtë shesh, dhe kthimin e kësaj hapësirë në një zonë në shërbim të turistëve dhe qytetarëve të qytetit.

NENI 6

Përgjegjësitë dhe detyrimet e Palëve

Fondi Shqiptar i Zhvillimit

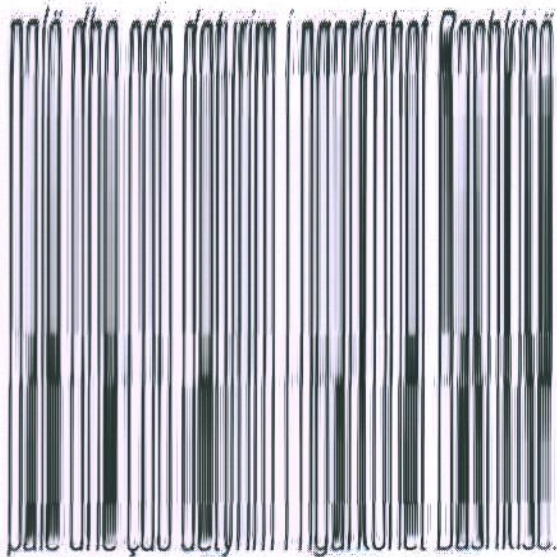
- 6.1 FSHZH, nëpërmjet strukturave të varësisë, do të jetë përgjegjës për administrimin e asetit "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", përgjatë kohëzgjatjes së kësaj marrëveshje. Administrimi i asetit do të bëhet nga struktura e varësisë së FSHZH-së, në përputhje me planin e biznesit pjesë përbërëse e kësaj marrëveshje, referuar Aneksi 1. Kushtet e administrimit të asetit përcaktohen në nenin 8.
- 6.2 FSHZH, nëpërmjet strukturës së saj të varësisë, do të jetë përgjegjëse për menaxhimin e aktivitetit ekonomik që do të zhvillohet në objektin "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", përgjatë kohëzgjatjes së kësaj marrëveshje. Menaxhimi do të bëhet nga FSHZH-nëpërmjet strukturave të varësisë së saj, në përputhje me planin e biznesit bashkëngjitur kësaj marrëveshje. Kushtet e menaxhimit përcaktohen në nenin 8 të kësaj marrëveshje.

- 6.3 FSHZH ka përgjegjësinë për ngritjen e një sistemi transparent të monitorimit dhe kontrollit që garanton aksesin e përhershëm nga ana e Bashkisë Berat.
- 6.4 FSHZH është përgjegjës për funksionimin 24 orë të shërbimit të parkimit në objekt me cilësi dhe ne dobi të qytetareve dhe qytetit.
- 6.5 Objekti "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", nuk do të përdoret për qëllime të tjera përveçse atyre të specifikuara në këtë marrëveshje. Në rast të nevojës së përdorimit për aktivitete jashtë kësaj marrëveshje nevojitet një aprovim me shkrim nga Bashkia Berat.
- 6.6 FSHZH nëpërmjet strukturave të saj të varësisë do të jetë përgjegjëse për mbulimin e shpenzimeve për funksionimin dhe mirëmbajtjen e asetit dhe të aktivitetit. Kostot për këto do të mbulohen nga të ardhurat e krijuara sic specifikohet në nenin 7 të kësaj marrëveshje.
- 6.7 Strukturat e varësisë së FSHZH-së që menaxhojnë asetin dhe aktivitetin ekonomik, kanë të drejtë që të bëjnë pagesa, të prokurojnë dhe të lidhin kontrata me palët e treta dhe të bëjnë pagesat përkatëse në funksion të plotësimit të qëllimeve të kësaj marrëveshje në përputhje me parashikimet e ligjit për shoqëritë tregtare. Për të shmangur çdo paqartësi, procedurat e prokurimit dhe blerjes së shërbimeve dhe mallrave do të jenë ato të prokurimit publik shqiptar.
- 6.8 FSHZH merr përsipër të dorëzojë objektin "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", në përfundim të afatit vendosur në nenin 10 të kësaj marrëveshje.
- 6.9 FSHZH ka të drejtën e partnerit preferencial për menaxhimin e aktivitetit ekonomik në përfundim të kohëzgjatjes së kësaj marrëveshje. Në këtë rast palët bien dakord për të hartuar marrëveshje të veçantë që përcaktojnë raportin e detyrimeve dhe përfitimeve.
- 6.10 FSHZH nuk mund të transferojë detyrimet në një entitet tjetër juridik (person fizik apo juridik), të pavarur nga FSHZH në lidhje me funksionimin, mirëmbajtjen dhe të drejtën e administrimit të këtij investimi, pa dakortësinë e Bashkisë Berat, deri në përfundim të kësaj Marrëveshje.

Bashkia Berat

- 6.11 Bashkia Berat ka detyrimin të bëjë dorëzimin e pronës të përshkruar në nenin 2 (objekti) të marrëveshjes tek FSHZH me procesverbal.
- 6.12 Në procesverbal të përshkruhet qartë gjendja fizike e pronës dhe të shoqërohet me pamje fotografike dhe procesverbal të firmosur nga të dyja palët në momentin e marrjes në dorëzim.
- 6.13 Të japë informacione dhe të dhëna në kuadër të kësaj marrëveshje, si dhe të dhëna shtesë të kërkuara nga FSHZH apo struktura e varësisë së FSHZH.
- 6.14 Të mos transferojë detyrimet në një entitet tjetër juridik (person fizik apo juridik) në lidhje me administrimin, funksionimin dhe mirëmbajtjen e këtij investimi.
- 6.15 Asnjë detyrim i mëparshëm i Bashkisë lidhur me objektin, nuk do të mbartet mbi asetin apo aktivitetin ekonomik të lidhur me të gjatë kohëzgjatjes së kësaj marrëveshje.
- 6.16 Në çdo konflikt të mundshëm gjyqësor me objekt shqyrtimi mosmarrëveshje të lindura nga marrëdhëniet e krijuara ndërmjet Bashkisë dhe palëve të treta në lidhje me objektin e

kësaj marrëveshje bashkëpunimi, FSHZH apo subjekti përfaqësues i FSHZH nuk do të jetë



- 6.17 Bashkia Berat do të marrë në dorëzim objektin në përfundim të afatit të parashikuar në nenin 10 të kësaj marrëveshjeje.
- 6.18 Bashkia Berat angazhohet që të trajtojë me status preferencial FSHZH-në për menaxhimin e aktivitetit ekonomik në përfundim të afatit të kësaj marrëveshjeje.
- 6.19 Bashkia Berat ka përgjegjësinë të identifikoj në mënyrë të qartë grupin e përfituesve të shërbimit të stimuluar që janë personel i saj (palës së parë) apo partnerë dhe të dërgojë këtë listë tek FSHZH.
- 6.20 Bashkia Berat do të caktojë një punonjës të Bashkisë, i cili do të ndjekë zbatimin e kësaj Marrëveshjeje në funksion të mbarëvajtjes dhe funksionalitetit, deri në përfundim të saj.

Neni 7

Objektet e luajtshme dhe të paluajtshme

- 7.1 Objektet e luajtshme dhe të paluajtshme që përbejnë tërësinë e "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka" do të administrohen nga struktura e varësisë së FSHZH në zbatim të qëllimit të përcaktuar në marrëveshje.
- 7.2 Objektet do të jenë të përcaktuara në inventarin e objektit "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka" dhe do të jenë pjesë e procesverbalit të dorëzimit sipas pikës 3.15 të kësaj marrëveshjeje.
- 7.3 Inventari i objekteve do të përditësohet me çdo pasuri të luajtshme apo të paluajtshme që do të krijohet, apo do të dalë jashtë përdorimit si pasojë e amortizimit apo dëmtimit, gjatë menaxhimit të asetit nga struktura e varësisë së FSHZH.
- 7.4 Në përfundim të kohëzgjatjes së kësaj marrëveshjeje të gjitha objektet e luajtshme apo të paluajtshme që janë në inventarin e objektit "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka" do të kalojnë Bashkisë Berat.

Neni 8

Menaxhimi i të ardhurave dhe fitimit

- 8.1 Aktiviteti ekonomik i shërbimit me pagesë të parkimit të automjeteve që do të zhvillohet në "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka" është shërbimi me pagesë i parkimit të automjeteve, dhe do të menaxhohet nga FSHZH nëpërmjet Shoqërisë AEM sh.p.k.
- 8.2 Në fazën e parë tarifa e parkimit që do të aplikohet do të jetë në përputhje me planin e biznesit bashkëngjitur kësaj marrëveshjeje. Ndryshimi i tarifave do të bëhet nga FSHZH pas konsultimit me Bashkinë.

- 8.5 Të ardhurat për Bashkinë do të kalojnë në llogarinë e saj të thesarit dhe do të përdoren nga Bashkia në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore".
- 8.6 Të ardhurat për FSHZH-në do të kalojnë në llogarinë e FSHZH dhe do të përdoren për investime zhvillimore sipas përcaktimit të objektit të veprimtarisë në statutin e saj.
- 8.7 AEM do të përgatisë bilancin, raportin financiar dhe raportin e auditit të jashtëm dhe do ta paraqesi atë tek palët.

Neni 9

Menaxhimi i shërbimit të parkimit

- 9.1 Menaxhimi i shërbimit të parkimit me pagese të automjeteve që do të zhvillohet në objektin "Godinë parkimi dhe hapësirave mbështetëse në sheshin Teodor Muzaka", do të kryhet nga FSHZH nëpërmjet Shoqërisë Agjencia Ekonomike Mbështetëse "AEM" sh.p.k
- 9.2 AEM do të kryejë shërbimin duke garantuar që cilësia dhe standardet e shërbimit të jenë në përputhje me standardet e industrisë për funksionimin e objekteve të krahasueshme të parkimit.
- 9.3 AEM do të përdorë Objektin e Parkimit vetëm për kryerjen e funksioneve të parkimit dhe nuk do të përdorë Objektin e Parkimit për ndonjë aktivitet tjetër, duke përfshirë por jo të kufizuar në reklamim, prodhim ose magazinim pa miratimin me shkrim nga Bashkia.
- 9.4 Orari dhe rregullora e funksionimit të shërbimit të parkimit do të hartohen nga Shoqëria AEM sh.p.k dhe do të miratohen nga Bashkia.
- 9.5 AEM do të përgatisi një informacion periodik tre muajor për aktivitetin ekonomik të zhvilluar në objekt dhe do tja vërë në dispozicion Bashkisë.
- 9.6 AEM do të mbajë në zyrën e saj në objekt, librat dhe regjistrat e llogarisë në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe praktikën e kontabilitetit në lidhje me funksionimin, menaxhimin dhe mirëmbajtjen e objektit/parkimit.

NENI 10

Kohëzgjatja

- 10.1 Kjo Marrëveshje do të hyjë në fuqi në datën e nënshkrimit të saj nga Palët dhe është detyruese për çdo pasardhës dhe përfitues të të drejtave të Palëve për një periudhë prej 15 (pesëmbëdhjetë) vjetësh nga momenti i marrjes në dorëzim të objektit godinë parkimi nga FSHZH.

NENI 11

Zgjidhja e Marrëveshjes para afatit të përfundimit të saj

- 11.1 Kjo Marrëveshje mund të zgjidhet në çdo kohë me marrëveshje të përbashkët të Palëve.
- 11.2 Në rast të zgjidhjes së Marrëveshjes nga Bashkia pa shkak të arsyeshem, Bashkia është e detyruar t'i paguajë FSHZH-së një shumë të barabartë me fitimin e parashikuar

për kohëzgjatjen e plotë të marrëveshjes në planin e biznesit bashkëngjitur si dhe faturat e shpenzimeve dhe kostot operacionale të papaguara deri në momentin e prishjes së marrëveshjes.

NENI 12

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

- 12.1 Bashkia dhe FSHZH do të bëjnë çdo përpjekje për të zgjidhur miqësisht me negociata direkte në takime dhe biseda verbale çdo mosmarrëveshje ose konflikt që mund të kenë midis tyre për çfarë lidhet me këtë Marrëveshje
- 12.2 Nëse pas tridhjetë ditësh nga fillimi i negociatave informale konflikti nuk zgjidhet, mund të angazhohet një palë e tretë e pavarur për ndërmjetësim (p.sh. juristi i Prefekturës ose Qarkut). Në rast se edhe pas kësaj konflikti nuk zgjidhet, palët do t'i drejtohen Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.
- 12.3 Palët e kësaj Marrëveshje njohin dhe pranojnë që çdo gjykim do të bëhet duke u bazuar në kushtet dhe kërkesat e kësaj Marrëveshje.

NENI 13

Komunikimi

- 13.1 Komunikimi midis palëve do të jetë i vlefshëm vetëm kur bëhet me shkrim.
- 13.2 Një njoftim do të jetë i vlefshëm vetëm pasi të ketë mbërritur në destinacionin e tij.

Lexuar dhe Aprovuar:

Drejtori Ekzekutiv i FSHZH

Dritan AGOLLI

Kryetari i Bashkisë

Ervin DEMO

Emër, Mbiemër, Firmë, Vulë

Emër, Mbiemër, Firmë, Vulë

ANEKSI 1

Plani i Biznesit