

AKT VLERESIMI



PER : Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë

PERGATITI : Valentina POSTOLI
Vp.00037/2 Datë 13.06.2005

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Postoli', with a horizontal line underneath.

I. Hyrje

Tiranë, më 25.06.2025

Unë, eksperte Valentina Postoli e pajisur me liçensë profesionale Nr. Vp 00037/2, Shkalla e Parë, për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, në fushën: *"Ndërtesa dhe tokë truall, tokë bujqësore, tokë pyjore, kullotë, livadh dhe tokë të pafrutshme"*, jam thirrur nga Gjykata e Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Tiranë, konkretisht nga Gjyqare Antonela Prendi dhe Sekretare gjyqësore Aurora Cahani, për të qenë qënë prezent në mbledhjen në lidhje me subjektin Shoqëria *"Besa Agro Invest"* sh.p.k.- subjekt në procedurë falimenti, në datën 05.05.2025, ora 11:00.

II. Detyra e caktuar nga Gjykata:

Gjykata vendosi konform nenit 227 K.Pr.C të më caktojë këto detyra:

Të bëhet vlerësimi i pasurisë së subjektit në faliment *"Besa Agro Invest"*, evidentuar nga raporti i administratores së falimentimit duke evidentuar vlerën e tyre për çdo pasuri (Drurët frutorë).

III. Dokumentat shkresore dhe teknike të vëna në dispozicion:

Për të kryer aktin teknik dhe vlerësues sipas detyrës së caktuar, jam bazuar dhe kam patur parasysh dokumentacionin shkresor dhe teknik të ndodhur në dosjen e Gjykatës.

IV. Përshkrimi i ekspertimit

Mbasi studiuam dokumentat shkresore dhe teknike të cilat n'a u vunë në dispozicion, nga Gjykata, kqyra në vend parcelat, objekt gjykimi, në prezencë të përfaqësuesve Estref Çekrezi përfaqësues i *"Besa Agro Invest"* sh.p.k.

Bazuar në dokumentin *"Kontratë për dhënien me qira të tokës arë në pronësi të shtetit, me Nr.6075 Rep. dhe Nr.2815 Kol, datë 07,10.14,* vërtetohet se është hartuar kontrata e qirasë ndërmjet :

Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Aministrit të Ujrave, në cilësinë e Qiradhënësit përfaqësuar nga Znj. Lauresha Grezda, Drejtore e Drejtorisë së Prodhimit Bujqësor dhe Politikave Tregëtare, autorizuar në bazë të autorizimit të Ministrit datë 22.04.2014, Nr.Prot. 2870, me dokument identifikimi 028512786 (që në vijim do të quhet qiradhënësi); dhe Shoqërisë *"Besa Agro Invest"* sh.p.k., shoqëri e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, e regjistruar me numër identifikimi L41726002A, me seli në adresën Rruga *"Brigada e VIII, Pallati Nr.5, Ish Blloku"*, përfaqësuar nga Z. Adrian Imami,

në cilësinë e administratorit dhe përfaqësuesit ligjor, (në vazhim do të quhet “Qiramarrë”).

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

Sipas kësaj kontrate, palët kanë rënë dakort me kushtet e përcaktuara në këtë kontratë.

Pasi u njoha me:

- Objektin e kontratës, cilësuar në nenin 1 të kësaj kontrate;
- Afatin e kontratës, cilësuar në nenin 2 të kësaj kontrate;
- Vlerën e shpërblimit vjetor, për marrjen me qira të Pasurisë, e cila fiksuar në këtë

Kontratë, të jetë 18'100 (tetëmbëdhjetëmijë e njëqind) Lek/ha/vit ose 1'496'798 (njëmilion e katërqind e nëntëdhjetë e gjashtë mijë e shtatëqind e nëntëdhjetë e tetë Lek/total/vit (“Çmimi i Qirasë” ose “Qiraja”), sipas ofertës fituese të procedurës konkurruese dhe të përcaktuar me vendim nga autoriteti qiradhënës, në përputhje me tabelën e çmimeve të përcaktuar në pikën 1 të Kreut V të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 460, datë 22.05.2013 “Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit”. Ky çmim përmban taksën mbi pronën, taksën mbi Qiranë si të ardhur si dhe çdo taksë tjetër që lidhen nga detyrimet e Qiradhënësit; etj. Hap pas hapi, u krye inspektimi në terren i sipërfaqes së mbjellë me dru frutorë të llojeve të ndryshme, duke përcaktuar llojet , moshën, gjendjen, amortizimin etj., që duhen për vlerësimin e tyre, si dhe fotografimet, duke mbajtur shënimet e duhura, sipas Udhëzimit Nr.1 datë 5.10.2000.

Sipas Kontratës së Qirasë tek Lista e Parcelave sipas Hartës”, janë evidentuar parcelat me numrat dhe sipërfaqet e tyre si vijon:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| - Parcela Nr. 329/1 | me sip. 63.960 m ² |
| - Parcela Nr. 334/1 | me sip. 72.900 m ² |
| - Parcela Nr. 335/1/2 | me sip. 62.500 m ² |
| - Parcela Nr. 331 | me sip. 46.400 m ² |
| - Parcela Nr. 332 | me sip. 57.000 m ² |
| - Parcela Nr. 336 | me sip. 62.500 m ² |
| - Parcela Nr. 333/4 | me sip. 58.300 m ² |
| - Parcela Nr. 337 | me sip. 62.500 m ² |
| - Parcela Nr. 11 | me sip. 186.000 m ² |
| - Parcela Nr. 14 | me sip. 30.000 m ² |
| - Parcela Nr. 15 | me sip. 36.100 m ² |
| - Parcela Nr. 21 | me sip. 32.700 m ² |

- Parcela Nr.22 me sip. 30.600 m²
- Parcela Nr.27/6 me sip. 14.800 m²
- Parcela Nr.10/1/2/3/4/5 me sip. 9.800 m²

Sipas shtojcës V, rezulton një ndryshim i Kontratës së dhënies me qira të tokës bujqësore. Sipas nenit 1, pika A, ku theksohet: Pasuria me Nr.334/1 korigjohet në Zonën Kadastrale 1042 sipas Indeksit të Hartës K-3-88 (151-A; B; C; D) dhe K-34-88 (167- A;B).

Pra, sa më lart, rezulton që sipërfaqja e përgjithshme, e dhënë me qira, është 826'060 m².

Nga inspektimi në terren rezulton si vijon:

Në sipërfaqen prej 826'060 m², Qiramarrësi ka kryer investime krijimin e:

- a- Sipërfaqen e parcelave të shfrytëzueshme për mbjelljen me bimë të arave me **sipërfaqe** 353300 m² ose 35.33 ha, konfiguracioni i të cilave, në hartën bashkangjitur, është shënuar me ngjyrë të zezë
- b- Sipërfaqen e parcelave të shfrytëzueshme për será diellore me sipërfaqe 63000 m² ose 6.3 ha, konfiguracioni i të cilave, në hartën bashkangjitur, është shënuar me ngjyrë të kuqe.
- c- Sipërfaqen e parcelave të shfrytëzueshme për pemtore me sipërfaqe 298'200 m² ose 29.82 ha, konfiguracioni i të cilave, në hartën bashkangjitur, është shënuar me ngjyrë të kuqe, ngritjen e pemtores me bimë drufrutore si:
 - Dardhë me nënshartesë të egër;
 - Kajsia me nënshartesë të egër;
 - Nektarinë me nënshartesë të egër;
 - Kumbull me nënshartesë të egër;

Parcelat, objekt i çështjes janë parcelat pemtore të cilat ndodhen në Fushë Krujë, në fshatin Arrameras në një terren fushor që pëfshihen në grupin e tokave nën ujë me pjerrësi 0-5%, si më poshtë vijon:

PARCELAT PEMTORE

- Parcela Nr. 1, Pemtore = 31'700 m²;
- Parcela Nr. 2, Pemtore = 29'800 m²;
- Parcela Nr. 3, Pemtore = 37'100 m²;

- Parcela Nr.4 , Pemtore = 34'000 m2;
- Parcela Nr. 5, Pemtore = 27'450 m2;
- Parcela Nr. 6, Pemtore = 30'500 m2;
- Parcela Nr. 7, Pemtore = 27'150m2;
- Parcela Nr. 8, Pemtore = 34'900 m2;
- Parcela Nr. 9, Pemtore = 13'700 m2;
- Parcela Nr.10,Pemtore = 31'900 m2.

Gjithsej Sipërfaqe Pemtore = 2 98'200 m2, ose 29.82 ha.

Ashtu siç theksova më sipër, toka e pemtores së krijuar me parcelat e ngritura per prodhimin e frutave, përfshihet në grupin e tokave fushore me 0-5% pjerrësi. Indeksi i hartës K-34-88-(202-D).

Me sistemimin e tokës dhe përgatitjes se saj për mbjellje janë sistemuar parcelat me të gjithë infrastrukturën e duhur, me një shtrirje gjatësore Juglindje - Veriperëndim.

Tokat, objekt gjykimi janë të përshtatshme për t'u mbjellë me drufrutorë sepse:

- Ekziston mundësia e ujitjes për arësye se ngritur sistemi i ujitjes.
- Ekspozicioni i tokave është i përshtatshëm me dritë e diell gjatë gjithë ditës.
- Parcela përfshihet ne grupin e tokave me pjerresi 0-5%, të sistemuara me kuadrate dhe infrastrukturë të rrugëve, kanaleve kullues dhe ujitës,
- Kushtet klimaterike (temperaturat e rreshjet) janë të përshtatshme.
- Ka komunikim të mirë me rrugët e para dhe të dyta të cilat janë gjendje të mirë.

- Është një zonë ku vitet e fundit, janë krijuar pemtore të reja, të cilat janë përshtatur shumë mirë me kushtet klimatike dhe kushtet e tokës të zonës përreth.

Nga të dhënat e vjetarit statistikor të MBU-s, rezulton se në këtë tokë mund të mbillen kultura si bima e ullirit dhe bimë të drurëve frutorë të varieteteve kryesisht të vendit, vreshta etj.

Cështje Mjedisore - Sipas informacioneve tona n'a rezulton se prona nuk/ përsihet në Rregjistrin Qëndror të Ndotjes. Duke u nisur nga vendodhja e pasurisë, nuk duket të ketë ndotje të terrenit. Gjithashtu nuk mendojmë se përdorimi i shkuar dhe aktual i pronës, t'a ketë ekspozuar atë, ndaj rrezikut të ndotjes.

Vlerësimi:

Për të pëllogaritur vlerën e drufrutoreve ndodhur në parcelat "Pemtore" të ngritura nga Qiramarrësi Shoqëria "Besa Agro"sh.p.k. jemi mbështetur në:

1. Kontratën e Qirahënies të cituar më lart.
2. Udhëzim Nr.1 datë 5.10.2000, për "Kriteret Teknike" të përllogaritjes së Vlerës së Bimëve Drufrutore që shpronësohen për interes publik, në rastet kur mungojnë Treguesit e deklaruar të shitblerjes.
3. VKM Nr. 138, datë 23.3.2000 "Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive që zhvlerësohen he të të drejtave të personave të tretë, për interes publik".

Bimët drufrutore në pemëtoret e ngritura nga Qiramarrësi, sipas pikës a, kanë destinimin që kultivohen për prodhimin e frutave të tyre.

Përllogaritja e vlerës së bimëve drufrutore bëhet me metodën e kostos së investimeve dhe shpenzimeve ushtrimore të kryera në fakt, duke marrë për bazë vlerat e punës së gjallë, ë s drufrutore.bazës materiale, që janë në momentin e vlerësimit.

Sipas pikës B të Uhëzimit kemi ndjekur procedurën që duhet ndjekur në përcaktimin e vlerës së bimëve frutore.

Gjatë inspektimit, fillimisht pasi u njohëm me territorin dhe bimët përcaktuam në vend të dhënat për pemtoret në bazë të të cilave sipas procedurës për përlllogaritjen e vlerave të drufrutorëve si do të rezultojë nga tabelat bashkangjitur.

TABELA NR.1 - Llogaritjet: Species "Dardhë"

Dardhë me nënshartesë të egër
- Pronari: "Besa Agro Invest" shpk (Qiramarrësi i tokës)
- Emërtimi i species Dardhë
- Nr. i rrënjëve 2368 bimë
- Mosha: 11 - vjeçare
- Sipërfaqja që zënë: 118'400 m ²
- Faza e zhvillimit vjetor: pas vjeljes 2 vjet
- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar në vend: 10 %..
- Lëndë druri: 0
Vlera e bimës :
1. V1.
$a = 1500 \text{ lekë/rrënjë} \times 2368 \text{ rrënjë} = 3'552'000 \text{ lekë}$
$b = 0 \text{ (s'ka)}$
$c = 500 \text{ lekë/rr/vit} \times 2368 \text{ rrënjë} = 1'184'000 \text{ lekë} \times 8 \text{ vjet në rritje} = 9'472'000.0 \text{ lekë}$
$\text{ç} = 19'000 \text{ lekë në vit për } 3800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ vjet në rritje} = 95'000.00 \text{ lekë}$
$V.1 = a + b + c = 3'552'000 \text{ lekë} + 9'472'000.0 + 95'000.00 \text{ lekë} = 13'119'000 \text{ lekë}$
$V1 = 13'119'000 - 10\% \text{ amortizim} = 13'119'000 - 1'311'900 \text{ lekë} = 11'807'100$
2. V2 - Prodhimi i pritshëm u vlerësua:
$a. 2368 \text{ bimë dardha} \times 10 \text{ kg/fruta} \times 150 \text{ lek/kg} = 3'552'000 \text{ leke}$
$3'552'000 \text{ lekë} - 52000 \text{ shpenzime te mbetura} = 3'500'000 \text{ lekë (tre milion e pesëqind mije leke.}$
.TOTALI: $V1+V2 = 11'807'100 + 3'500'000 = 15'307'100 \text{ leke}$

TABELA NR.2 - Llogaritjet: Species "Kajsi"

Kajsi me nënshartesë të egër.
- Pronari: "Besa Agro Invest" shpk (Qiramarrësi i tokës)
- Emërtimi i species Kajsi
- Nr. i rrënjëve 2851 bimë
- Mosha: 11 - vjeçare
- Sipërfaqja që zënë: 142'550 m ²
- Faza e zhvillimit vjetor: pas vjeljes 2 vjet
- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar në vend: 10 %.
- Lëndë druri: 0
Vlera e bimës :
1. V1.
a= 1500 lekë/rrënjë x 2851 rrënjë = 4'276'500 lekë
b = 0 (s'ka)
c = 500 lekë/rr/vit x 2851 rrënjë = 1'425'500 lekë x 8 vjet në rritje = 11'404'000 lekë
ç = 19'000 lekë në vit për 85'530 m ² x 8 vjet në rritje = 152'000.00 lekë
V.1 = a + b + c + ç = 15'832'500 lekë
V1 = 15'832'500 – 10% amortizim = 15'832'500 - 1'583'250 = 14'249'250 lekë
2. V2 - Prodhimi i pritshëm u vlerësua:
a. 2851 bimë Kajsi x 8 kg/fruta x 150 lek/kg = 3'421'200 leke
3'421'200 leke lekë – 21'200 shpenzime të mbetura = 3'400'000 lekë (tre milion e katerqind mijë leke.
.TOTALI: V1+V2 = 14'249'250 + 3'400'000 = 17'649'250 lekë (shtatmbedhjet milion e gjashtëqind e dyzet e nëntë mijë e dyqind e pesëdhjet lekë

TABELA NR.3 - Llogaritjet: Species "Nektarinë"

Nektarinë me nënshartesë të egër.
- Pronari: "Besa Agro Invest" shpk (Qiramarrësi i tokës)
- Emërtimi i species Nektarinëi
- Nr. i rrënjëve 4489 bimë
- Mosha: 11 - vjeçare
- Sipërfaqja që zënë: 134'670 m ²
- Faza e zhvillimit vjetor: pas vjeljes 2 vjet
- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar në vend: 10 %, sipas gjendjes në vend.
- Lëndë druri: 0
Vlera e bimës :
1. V1.
$a = 1500 \text{ lekë/rrënjë} \times 4489 \text{ rrënjë} = 6'733'500 \text{ lekë}$
$b = 0 \text{ (s'ka)}$
$c = 500 \text{ lekë/rr/vit} \times 4489 \text{ rrënjë} = 2'244'500 \text{ lekë} \times 8 \text{ vjet në rritje} = 17'956'000 \text{ lekë}$
$\zeta = 19'000 \text{ lekë në vit për } 134'670 \text{ m}^2 \times 8 \text{ vjet në rritje} = 152'000 \text{ lekë}$
$V.1 = a + b + c + \zeta = 24'841'500 \text{ lekë}$
$V1 = 24'841'500 - 2'484'150 \text{ lekë amortizim} = 22'357'350 \text{ lekë}$
$V1 = 22'357'350 \text{ lekë}$
2. V2 - Prodhimi i pritshëm u vlerësua:
a. $4489 \text{ bimë Nektarin} \times 8 \text{ kg/fruta} \times 150 \text{ lek/kg} = 5'386'800 \text{ leke}$
$5'386'800 \text{ leke lekë} - 86'800 \text{ shpenzime te mbetura} = 5'300'000 \text{ lekë}$
(pese milion e treqind mije leke).
TOTALI: $V1+V2 = 22'357'350 + 5'300'000 \text{ lekë} = 27'657'350 \text{ leke}$ (njetzet e shtate milion e gjashtëqind e pesedhjet e shtate mije e treqinde pesedhjet lekë).

TABELA NR.4 - Llogaritjet: Species "Kumbull"

Kumbull me nënshartesë të egër
- Pronari: "Besa Agro Invest" shpk (Qiramarrësi i tokës)
- Emërtimi i species Kumbull
- Nr. i rrënjëve 1368 bimë
- Mosha: 11 - vjeçare
- Sipërfaqja që zënë: 54'720 m ²
- Faza e zhvillimit vjetor: pas vjeljes 5 vjet
- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar në vend: 10 %,
- Lëndë druri: 0
Vlera e bimës :
1. V1.
a= 1500 lekë/rrënjë x 1368 rrënjë = 2'052'000 lekë
b = 0 (s'ka)
c = 500 lekë/rr/vit x 1368 rrënjë = 684'000 lekë x 5 vjet në rritje= 3'420'000.0 lekë
ç = 19'000 lekë në vit për 54'720 m ² x 5 vjet në rritje= 95'000.00 lekë
V.1 = a + b + c = 2'052'000 lekë + 3'420'000.0 lekë + 95'000.00 lekë = 5'567'000 lekë
V1 = 5'567'000 – 10% = 5'567'000 - 556'700 lekë = 5'010'300 lekë.
2. V2 - Prodhimi i pritshëm u vlerësua:
a. 1368 bimë Kumbull x 10 kg/fruta x 100 lek/kg = 1'368'000 lekë
1'368'000 lekë – 68'000 lekë shpenzime të mbetura = 1'300'000 lekë (nje milion e treqind mije leke).
TOTALI: V1+V2 = 5'010'300 + 1'300'000 = 6'310'300 lekë (gjashte milion e treqind e Dhjetmije leke).

VLERA E PERGJITHSHME

Dardhe me nnshartese te eger: 15'307'100 leke

Kajsi me neneshartese te eger: 17'649'250 leke

Nektarine me nenshartese te eger: 27'657'350 leke

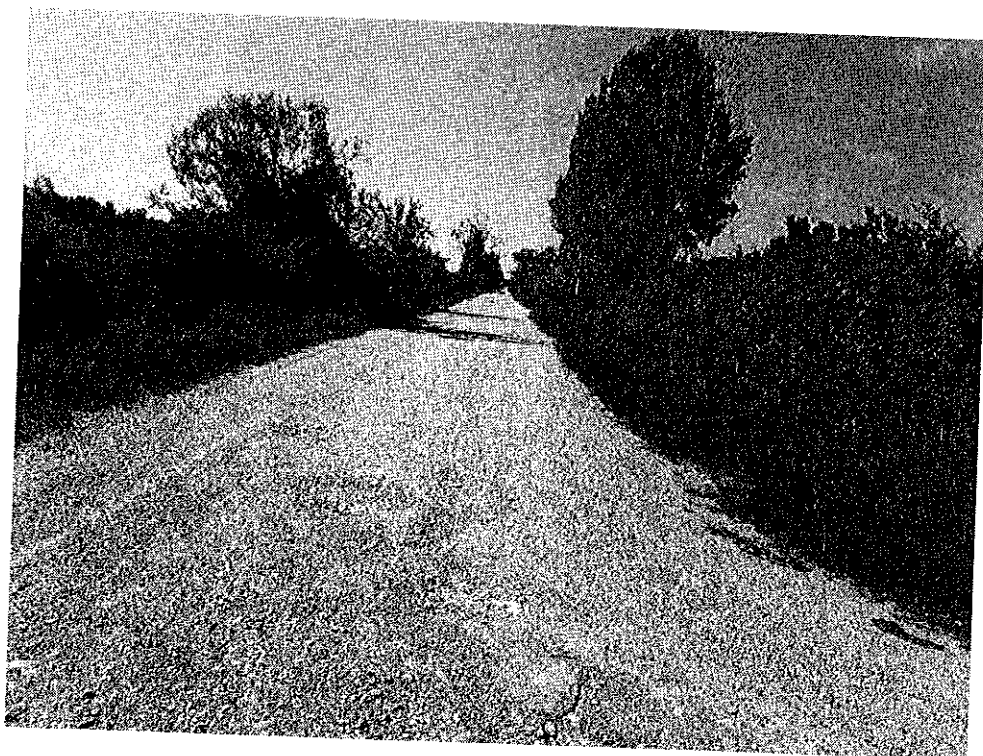
Kumbull me nenshartese te eger: 6'310'300 leke

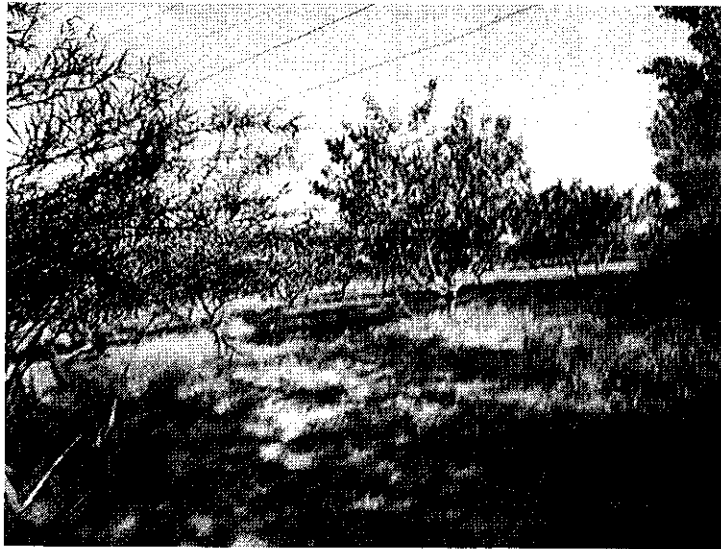
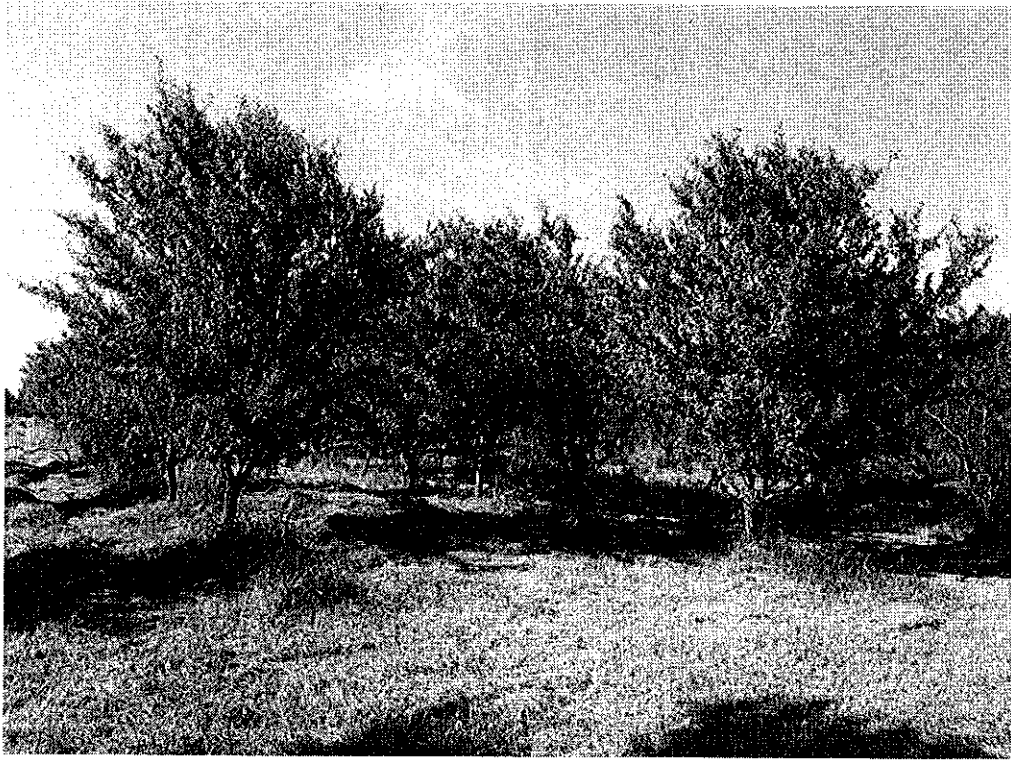
GJITHSEJ: 66'924'000 leke

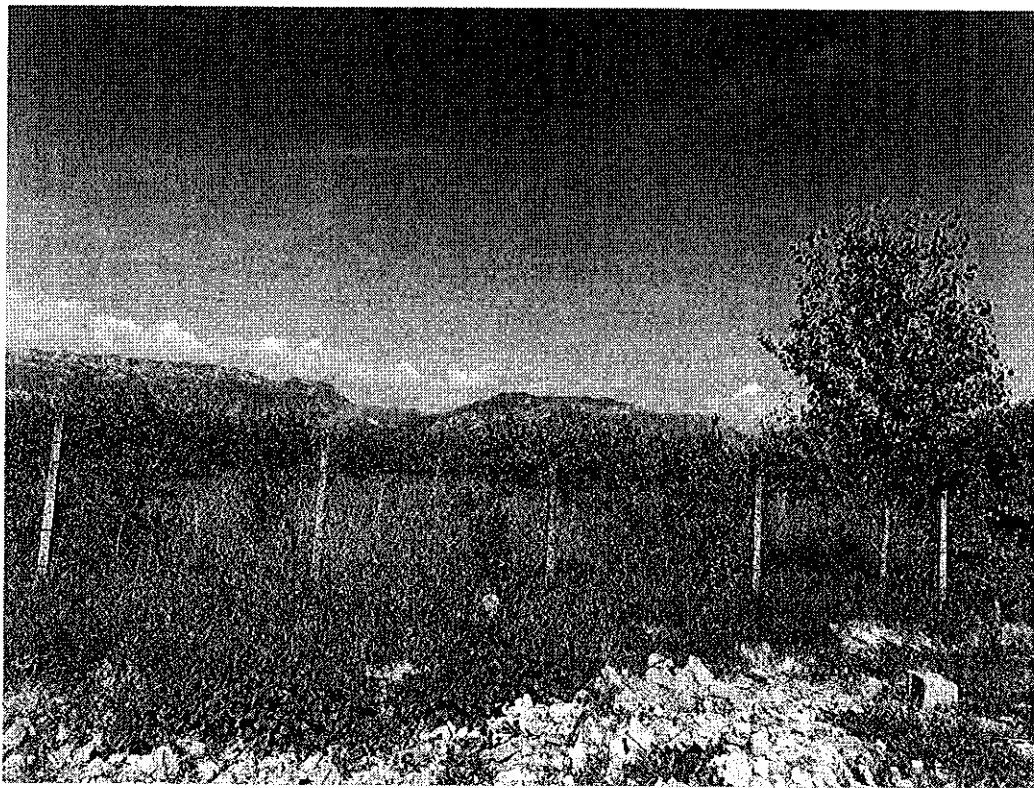
FOTOT

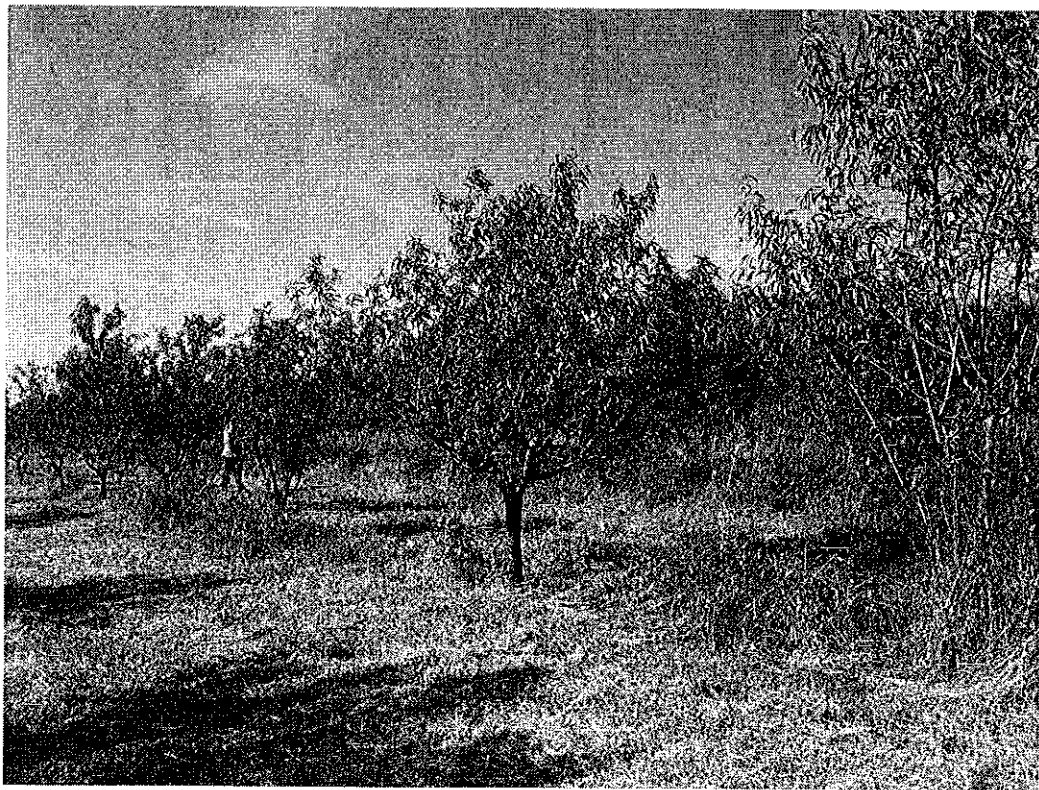
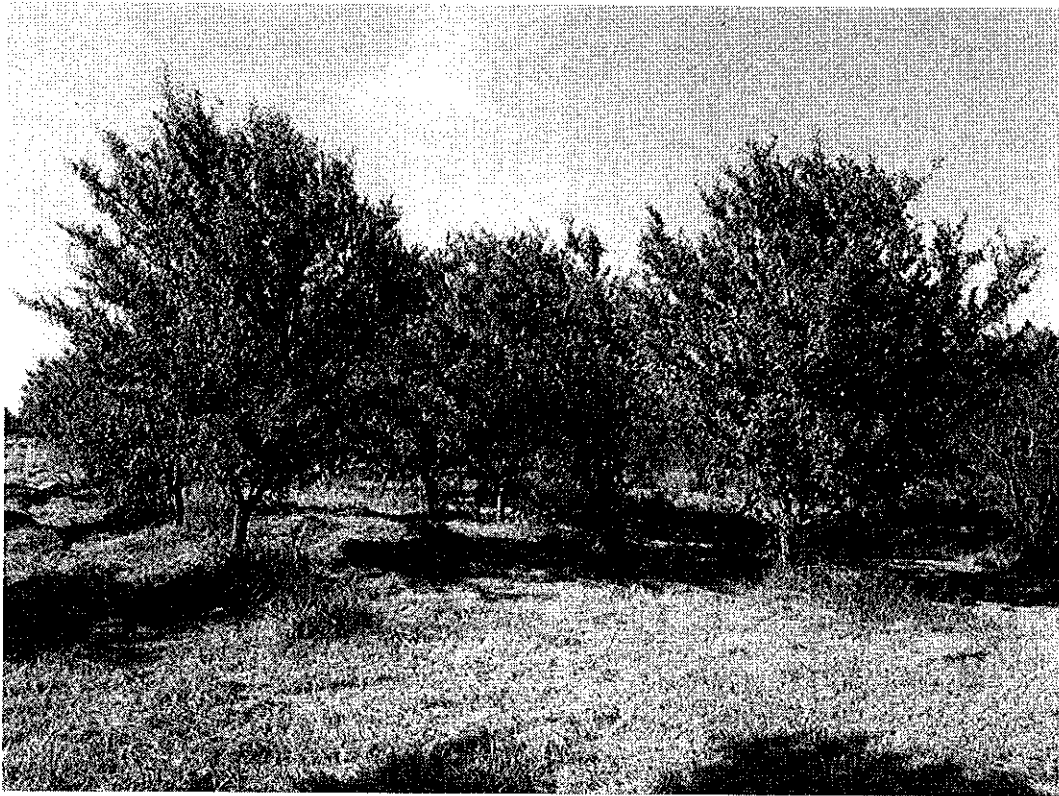
DOKUMENTET LIGJORE

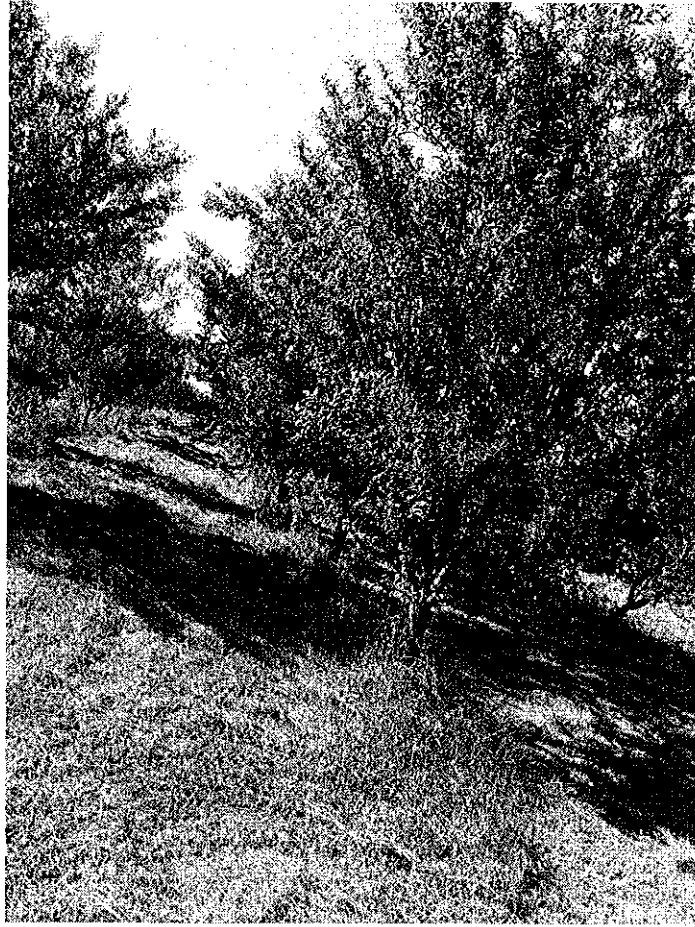
Pamje te Pemtores













Prot. 6075
V. 2015

KONTRATË PËR DHËNIEN ME QIRA TË TOKËS SHTETËRE NË PRONËSI TË SHTETIT

Sot, në 06.10.14 me datë _____, hartohet kjo kontratë ndërmjet:

Ministrit të Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave, në cilësinë e Qiradhënësit përfaqësuar nga Znj. Lauresha Grezda, Drejtore e Drejtorisë së Prodhimit Bujqësor dhe Politikave Tregëtare, autorizuar në bazë të Autorizimit të Ministrit datë 22.04.2014, Nr. Prot. 2870. Me dokument identifikimi Nr. 028512786 (në vazhdim do të quhet "Qiradhënësi");

dhe

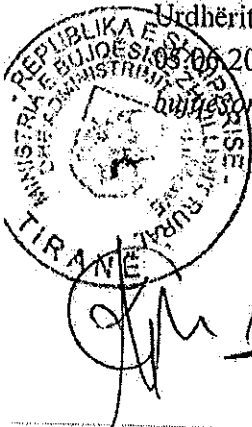
Shoqërisë "Besa Agro Invest" sh.p.k., shoqëri e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, regjistruar me numër identifikimi L41726002A, me seli në adresën "Rruga Brigada e VIII, Pallati Nr. 5, Ish-Blloku", përfaqësuar nga, Z. Adrian Imami, në cilësinë e administratorit dhe përfaqësuesi ligjor, identifikuar me kartën e identitetit nr 024500256, (në vazhdim do të quhet "Qiramarrësi").

Pjesëmarrësit në këtë kontratë do të quhen individualisht "Pala" dhe bashkërisht "Palët",

DISPOZITA HYRËSE TË KONTRATËS:

A. Qiradhënësi është administrues i pasurisë së paluajtshme shtetërore të kategorisë tokë bujqësore me sipërfaqe prej 82.6960 ha, e shfrytëzueshme që ndodhen në zonën kadastrale 1042, e përbërë prej ngastrave me numër pasurie: 334/1, 329/1, 331, 332, 333/4, 14, 337, 11, 9/21, 21, 22, 27/6, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 335/1, 335/2, 336, 10/5, 15, në bashkinë Fushë-Krujë, të qarkut të Durrësit (në vazhdim "Pasuria"); (Shtofca I);

B. Pasuria është objekt i legjislacionit në fuqi për qirarë e tokave bujqësore në pronësi të shtetit, dhe me konkretisht, i Ligjit nr. 9244, datë 17.06.2004, "Për mbrojtjen e tokës bujqësore" i ndryshuar, i Ligjit nr. 8318 datë 01.04.1998, "Për dhënie me qira të tokës bujqësore, pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore" i ndryshuar, i Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 460, datë 22.05.2013 "Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit" i Udhëzimit të Ministrit të Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit nr. 6 datë 05.06.2013 "Për mënyrën e përlogaritjes së kriterëve të vlerësimit të ofertave për marrje me qira të tokës bujqësore, në pronësi të shtetit", i Udhërit të Ministrit të Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit nr. 222 datë 05.06.2013 "Për miratimin e përmbajtjes dhe formës së kontratës për dhënie me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit" (i ndryshuar me Nr. 460, datë 29.09.2014) 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 Shkresës nr. 5244/2 datë 30.07.2014, rezulton të jetë fitues i procedurës konkurruese të hapur me datë 11.07.2014, sipas ofertës së paraqitur në lidhje me marrjen me qira të Pasurisë;

Mbi sa më sipër, Palët bien dakort si më poshtë:

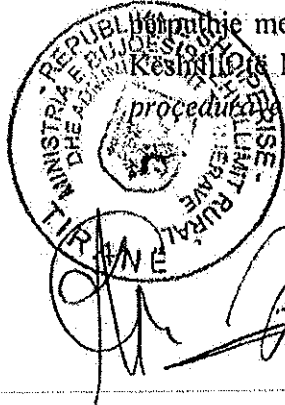
NENI 1 OBJEKTI I KONTRATËS

1. Objekt i kësaj kontrate është marrja me qira e Pasurisë nga ana e Qiramarrësit. Dorëzimi i Pasurisë do të kryhet nëpërmjet një proces-verbali të nënshkruar nga Palët.
2. Kjo kontratë hyn në fuqi në datën e nënshkrimit të saj nga Palët dhe ka një afat 90 (nëntëdhjetë) vjeçar.

Palët bien dakort që vlera e shpërblimit vjetor për marrjen me qira të Pasurisë të jetë jetë 18,100 (tetëmbëdhjetëmijë e njëqind) Lek/ha /vit ose 1,496,798 (njëmilion e katërqindnëntëdhjetëegjashëmijë e shtatëqindnëntëdhjetetete) Lek/totali/vit ("Cmimi i Qirasë" ose "Qiraja") Lek/totali/vit ("Cmimi i Qirasë" ose "Qiraja"), sipas ofertës fituese të procedurës konkurruese dhe të përcaktuar me vendim nga autoriteti qiradhënës, në përputhje me tabelën e çmimeve përcaktuar në pikën 1 të Kreut V të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 460, datë 22.05.2013 "Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit". Ky çmim përmban taksën mbi pronën, taksën mbi Qiranë si të ardhur si dhe çdo taksë tjetër që lidhen nga detyrimet e Qiradhënësit.

3. Pagesa e qirasë për vitin e parë të qiramarrjes kryhet si parapagim në momentin e lidhjes së kontratës por jo me vonë se 14 Tetor 2014, ndërsa për periudhën vijuese me datën 07 Tetor të çdo viti pasardhës. Pagesa e qirasë sipas skedulit të mësipërm shërben si një formë garancie e dhënë nga Qiramarrësi për zbatimin e kushteve të kësaj kontrate.
4. Pagesa të kryhet për llogari të Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave me NIPT J620270111.

5. Vlera e qirasë mund të ulet me anë të vendimit të Qiradhënësit sipas kërkesës së Qiramarrësit në përputhje me lehtësirat, të drejtat dhe privilegjet në përfitim të Qiramarrësit sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 460, datë 22.05.2013 "Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit", edhe në rast se ky ka



NENI 9 TË TJERA

1. Palët bien dakort që kjo kontratë do të nënshkruhet përpara një noteri publik.
2. Në rast se ndonjë kusht i kësaj Kontratë apo detyrimeve që rrjedhin prej saj janë të pavlefshme, të paligjshme dhe pa-fuqi në ndonjë juridiksion, vlefshmëria, ligjshmëria dhe fuqia e kushteve dhe detyrimeve të tjera, apo kushteve apo detyrimeve të çdo juridiksioni tjetër, nuk do të ndikohen apo dobësohen në asnjë mënyrë.
3. Kjo kontratë është hartuar në gjuhën shqipe në 4 kopje me vlerë të barabartë ligjore.
4. 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 lëvrimi nga Pala marrëse në adresën e përcaktuar në këtë Kontratë, apo ndonjë adresë tjetër të specifikuar nga Pala përkatëse
5. Në mungesë të provave që njoftimi është marrë më parë, njoftimi konsiderohet i dhënë nëse:
 - Dërgohet me postë: 10 (dhjetë) ditë pune pas postimit; dhe
 - Dërgohet me faks: kur konfirmimi i transmetimit të tij është regjistruar nga faksi i dërguesit.

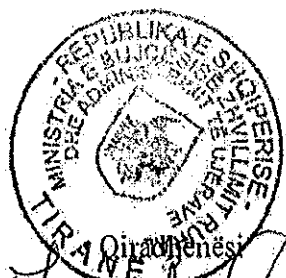
Adresat e Palëve janë:

Qiradhënësi:

Ministria e Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave
Bulevardi "Dëshmorët e Kombit" Nr.2.
Tiranë

Qiramarrësi:

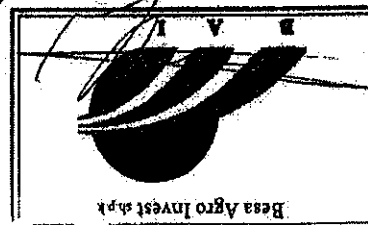
Shoqëria "Besa Agro Invest" sh.p.k
Adresa: Rruga Brigada e VIII, Pallati Nr. 5, Ish-Blloku



PËR PALET KONTRATUESE

Qiramarrësi

Notore
Matlinda E. Demollari
2916060404
Rruga "Vasa Pasha"
Teli: 2999948 Cel: 0682061560



Shtojca 2

Qiramarrësi në bazë të kërkesës se tij ka parashikuar këto investime kapitale si më poshtë:

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| a) Ndërtim sere | 2,100,000,000 lek |
| b) Ndërtim fabrike përpunimi | 28,000,000 lek |

~~Të gjitha këto investime janë në funksion dhe kanë si qëllim final prodhimin, kultivimin dhe përpunimin e perimeve dhe frutave.~~

Në përputhje me nenin 5, pika 1, vlera maksimale e garancisë është 21,280,000 (njëzet e një milion e dyqind e tetëdhjetë mijë) Lekë.



të investimeve të trupëzuara në tokën bujqësore si psh. kulturat bujqësore shumëvjeçare si dhe vepra kulluese e ujtëse.

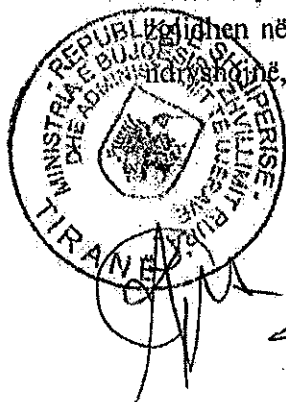
NENI 7 SANKSIONE

1. Qiramarrësi, paguan gjorbë në vlerën 0.5% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo ditë vonesë në pagesën e qirasë, duke filluar nga data e përcaktuar në këtë kontratë.
2. Qiramarrësi paguan gjorbë në vlerën 1% të detyrimit vjetor të qirasë për çdo ditë në të cilën ai është në shkelje të detyrimit të tij të përcaktuar në pikën (d) të nenit 2.
3. Qiramarrësi paguan gjorbë për vonesat në realizimin e investimeve kapitale në masën 2% të vlerës së investimeve kapitale të pakryera, për çdo vit vonesë.

NENI 8 ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

1. Ndërmjet palëve, çdo mos marrëveshje 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 dispozitat e Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, të Ligjit nr. 9244, datë 17.06.2004, "Për mbrojtjen e tokës bujqësore" i ndryshuar, të Ligjit nr. 8318 datë 01.04.1998, "Për dhënien me qira të tokës bujqësore, pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore" i ndryshuar, të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 460, datë 22.05.2013 "Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit", të Urdhërit të Ministrit të Bujqësisë, nr. 222 datë 05.06.2013 "Për miratimin e përmbajtjes dhe formës së kontratës për dhënien me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit" (i ndryshuar me Nr. 460, datë 29.09.2014) si dhe akteve tjera ligjore e nënligjore që kanë si objekt tokën bujqësore, (në vazhdim "Legjislacioni në fuqi për tokat bujqësore");

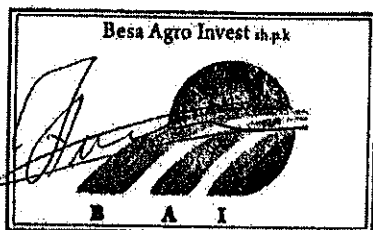
3. Kushtet që nuk specifikohen në këtë kontratë ndërmjet palëve, por që mund të dalin më pas, zgjidhen në marrëveshje mes palëve, me anë të Anekseve shtesë të kontratës të cilat mund të shfuqizojnë ose plotësojnë, sipas rastit, dispozitat e kësaj kontrate.



NENI 6 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-(c)-dhe-(d)-përveç rasti kur sipas gërmës (e) Qiramarrësi shkarkohet nga këto detyrime atëherë Qiradhënësi i kërkon me shkrim Qiramarrësit përmbushjen e këtij detyrimi brenda 90 diteve nga data e marrjes së njoftimit. Në rast se, Qiramarrësi nuk e përmbush detyrimin brenda këtij afati, atëherë Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për zgjidhjen e kontratës si dhe përcakton datën nga e cila kontrata konsiderohet e zgjidhur, duke i dërguar një njoftim me shkrim 180 ditë përpara datës së përcaktuar për zgjidhjen.
3. Në rastin kur Qiramarrësi nuk ka zbatuar detyrimet e kësaj kontrate të përcaktuar në nenin 2 pika d, atëherë:
 - a) Kur nuk respekton kushtet e përcaktuara në nenin 2, pika d 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 Qiradhënësi njofton Qiramarrësin për zgjidhjen e kontratës si dhe përcakton datën nga e cila kontrata konsiderohet e zgjidhur, duke i dërguar një njoftim me shkrim 180 ditë përpara datës së përcaktuar për zgjidhjen.
4. Qiramarrësi mund ta zgjidhë këtë kontratë në çdo kohë, me anë të një njoftimi paraprak me shkrim 6 (gjashtë) muajor dërguar Qiradhënësit, për çfarëdo arsye, pa lindur kurrfarë përgjegjësie ligjore për Qiramarrësin. Qiradhënësi nuk ka asnjë detyrim në rast se Qiramarrësi vendos si më sipër.
5. Verifikimi i realizimit të programit të investimeve kapitale bëhet nga grupi i monitorimit i ngritur për këtë qëllim nga Qiradhënësi, si më poshtë:
 - a. Nëse në përfundim të vitit të tretë konstatohet që Qiramarrësi ka realizuar jo më shumë se 20% e investimeve kapitale të parashikuara, atëherë Qiradhënësi ka të drejtë të kërkojë prishjen e kontratës dhe sekuestrimin e garancisë;
 - b. Nëse në përfundim të vitit të pestë konstatohet që Qiramarrësi nuk ka realizuar 70% të totalit të investimeve kapitale të parashikuara, atëherë Qiradhënësi ka të drejtën e vendosjes së një globe sipas nenit 7, pika 3.

Përveçsa parashikohet në Nenin 4, pika 4, në rastet e zgjidhjes së parakohëshme të kontratës sipas përcaktimeve të pikave 2-3 të këtij neni, Qiramarrësi nuk do të kërkojë asnjë kompensim



c. në çdo rast, kur konstaton se qiramarrësi e ka dhënë token me nënqira pa pëlqimin e tij, ka të drejtë të kërkojë prishjen e kontratës;

d. nuk ka të drejtë ta zgjidhë këtë kontratë në mënyrë të njëanshme, përpara përfundimit të afatit të rinovuar ose të zgjatur sipas Nenin 1 këtui më sipër, përveç rasteve kur parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë kontratë.

2. Qiradhënësi garanton Qiramarrësin së:

a) Qiradhënësi ka të drejtën të ekzekutojë, dorëzojë dhe përmbushë kushtet e kësaj Kontrate dhe kjo Kontratë përbën një marrëveshje të vlefshme ligjore, të detyruar, që imponon përgjegjësi ndaj Qiradhënësit në përputhje me afatet dhe kushtet e saj;

b) Qiradhënësi nuk ka lënë peng apo ngarkuar ndonjë barrë, kufizim apo tjetër interes mbi Pasurinë, apo element tjetër që mund të ndikojë në titullin e pronësisë mbi Pasurinë;

c) Nuk ka asnjë proces gjyqësor të hapur, veprim, hetim ose procedim të hapur kundër Qiradhënësit, që rezulton nga pronësia mbi apo funksionimi i Pasurisë, dhe as kundër Pasurisë, për çfarëdolloj arsye;

d) Qiradhënësi nuk do të lërë peng, krijojë ndonjë barrë, ta shesë apo tjetërsojë Pasurinë pa marrë më parë pëlqimin me shkrim të Qiramarrësit;

e) Qiradhënësi është përgjegjës të sigurojë përdorimin dhe gëzimin e qetë të Pasurisë në përputhje me këtë Kontratë, Qiradhënësi nuk mundet në asnjë mënyrë të reduktojë ose ndërhyjë në të drejtat e Qiramarrësit mbi Pasurinë;

f) Qiradhënësi do të mbrojë, sigurojë dhe ruajë Qiramarrësin nga gjithë humbjet, dëmtimet, ankesat apo shpenzimet si rezultat i;

(i) shkeljes së kushteve të Kontratës; ose

(ii) ndonjë pretendimi të një pale të tretë në lidhje me Pronën dhe/ose përdorimin e qetë të Pronës që rrjedhin nga ngjarjet apo rrethanat e ndodhura përpara ose pas Datës së shkrimit.

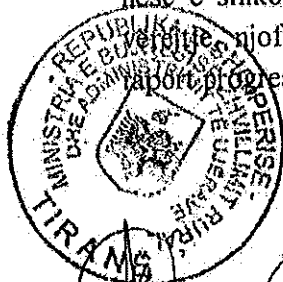


NENI 4 RASTE TË VEÇANTA

1. Pretendimet e njëres palë për ndryshim të kushteve të kontratës, i paraqiten palës tjetër të paktën 90 ditë para së të kërkohet zbatimi i veprimit të kërkuar.
2. Qiramarrësi është në dijeni së sipas përcaktimeve ligjore përkatëse, Qiradhënësi ka të drejtë ta rimarrë Pasurinë përsëri përpara mbarimit të kontratës sipas Nenit 2 të kësaj kontrate, kur në këtë sipërfaqe toke, në bazë të planit urbanistik, parashikohet kryerja e një investimi me interes publik sipas legjislacionit dhe akteve në zbatim, në fuqi në çastin e nënshkrimit të kësaj kontrate, në lidhje me kriteret që përcaktojnë investimet me interes publik.
3. Në rastin e pikës 2 më lart, Qiradhënësi është i detyruar të njoftojë me shkrim Qiramarrësin të paktën 1 vit përpara për zgjidhjen paraprake të kontratës dhe rimarrjen në zotërim të Pasurisë.
4. Qiradhënësi është i detyruar ta kompensojë Qiramarrësin për shpenzimet e kryera në Pasurinë të cilat nuk mund të shkëputen nga Pasuria pa pësuar dëmtime, kjo në përputhje me dispozitat përkatëse të Kodit Civil dhe të tipit të investimit.

NENI 5 GARANCIA E KONTRATËS

1. Qiramarrësi duhet të paraqesë pranë Qiradhënësit një garanci bankare prej 1% e investimeve kapitale të parashikuara (Shtojca 2), brenda një jave nga dorëzimi i Pasurisë nga Qiradhënësi.
2. Garancia bankare mund të lëshohet për një afat kohor 1 vjeçar dhe do të rinovohet deri në përfundimin e investimeve kapitale të parashikuara.
Garancia e kontratës do të reduktohet proporcionalisht vit pas viti në raport me investimin e realizuar në vitin paraardhës. Forma e Garancisë është paraqitur në (Shtojcën 3).
3. Në rastin kur Qiramarrësi realizon investimin kapital e parashikuar përpara afatit, atëherë, me kërkesë të këtij të fundit, Qiradhënësi çliron garancinë e kontratës në raport me investimin e realizuar.
4. Deri në përfundimin e investimit, Qiramarrësi i raporton çdo vit Qiradhënësit në lidhje me progresin e pjesshëm apo të plotë të investimeve. Qiradhënësi, brenda 15 ditësh nga njoftimi, nëse e shikon të vlefshme, bën verifikimin ose jo të progresit, dhe vetëm nëse ka ndonjë verifikim, njofton Qiramarrësin dhe Bankën që ka lëshuar Garancinë për ndonjë korrigjim të raportit progresit.



d. në sipërfaqen e Pasurisë të realizojë aktivitetet e paraqitura në ofertën për qiramarrje si më poshtë:

kultivimin e domates në serra, kultivimin e drufrutorëve dhe përpunimin e tyre

- kultivimin e domates në serra;
- kultivimin e drufrutorëve si dhe;
- ndërtimi i një fabrike/njësie përpunimi dhe ambiente shërbimi.

Mbas vitit të tretë të qirasë, Qiramarrësi për të reflektuar ndryshimet e mundëshme në tregun vendas dhe botëror, me miratimin paraprak të Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administritimit të Ujërave, mund të kultivojë çdo kulturë tjetër bujqësore.

e. 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 token bujqësore, ato të kësaj kontratë si dhe kriteret dhe elementet e përcaktuar në ofertën e paraqitur prej tij pranë Qiradhënësit për marrjen me qira të Pasurisë;

f. të depozitojë dhe regjistrojë këtë kontratë pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Certifikatat e pronësisë nga zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme t'i bashkëlidhen kësaj kontrate (Shtojca 4);

g. Në çdo rast, Qiramarrësi shkarkohet nga detyrimet e parashikuara në këtë nen ose në përgjithësi në këtë kontratë, kur për shkak të forcave madhore si permbytje, tërmet, flakë etj është i detyruar të ndërpresë investimet dhe/ose shfrytëzimin efikas të Pasurisë. Nëse kjo situatë ndodh atëherë Qiramarrësi njofton Qiradhënësin se ka qënë i detyruar, që për aq kohë sa e kanë kërkuar rrethanat, të devijojë nga këto rregulla, kritere dhe detyrime.

NENI 3

TË DREJTA DHE DETYRIME TË QIRADHËNËSIT

1. Qiradhënësi në cilësinë e Qiradhënësit, ka për detyrë që:

a. t'i dorëzojë Qiramarrësit Pasurinë, objekt i kësaj kontrate si dhe të lejojë përdorimin e qetë të Pasurisë nga Qiramarrësi gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës. Kontratës i bashkëngjitet planimetria përkatëse e Pasurisë;

b. të ushtrojë kontrole periodike mbi Pasurinë, për të verifikuar nëse Qiramarrësi respekton detyrimet dhe kushtet ligjore të legjislacionit mbi token bujqësore, ato të kësaj kontrate si dhe kriteret dhe elementet e përcaktuar në ofertën e paraqitur prej tij pranë autoritetit qiradhënës për marrjen me qira të Pasurisë;



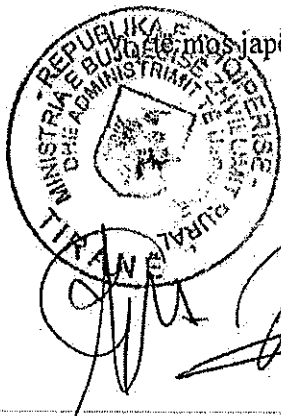
pësuar ndryshime ose nuk është me në fuqi, gjatë afatit të kësaj kontrate sipas paragrafeve 2 dhe 3 të këtij Neni. Në këtë rast, vlera e qirasë do të jetë ajo e përcaktuar në aktin me të cilin Qiradhënësi miraton kërkesën e Qiramarrësit. Qiradhënësi është i detyruar që të zbatojë procedurën e uljes së vlerës së qirasë, ashtu siç përcaktohet në këtë nen, për sa kohë Qiramarrësi dorëzon dokumentacionin e kërkuar në lidhje me investimin, dhe kërkesat e paraqitura në VKM nr. 460, datë 22.05.2013.

NENI 2 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E QIRAMARRËSIT

Qiramarrësi ka për detyrim që:

- a. të shlyejë në kohë dhe në mënyrë korrekte çmimin e qirasë të përcaktuar në nenin 1 më lart;
- b. të dorëzojë pranë Qiradhënësit kopje të dokumentit bankar që vërteton pagesën e çmimit të qirasë;
- c. të përdorë Pasurinë sipas kriterëve të mëposhtme:
 - i. toka do të përdoret vetëm për veprimtari bujqësore dhe blegtorale si dhe veprimtari aksesore të tyre, sipas përcaktimeve të bëra në ofertën e Qiramarrësit për qiramarrjen e Pasurisë por gjithsesi në përputhje të plote me legjislacionin në fuqi mbi tokën bujqësore;
 - 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 17.06.2004 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore";
 - iv. toka do të shfrytëzohet mbi të drejtën e përcaktuar në nenin 17 të ligjit nr. 9244 datë 17.06.2004 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore";
 - v. do të sigurojë të gjithë bazën materiale dhe infrastrukturën për realizimin e investimit dhe ushtrimin e veprimtarisë bujqësore e blegtorale mbi tokën bujqësore në përputhje me të gjitha elementet dhe kriteret e përmbajtur në ofertën e paraqitur nga Qiramarrësi pranë Qiradhënësit për marrjen me qira të Pasurisë;

Qiramarrësi do të mos japë me nënqira tokën bujqësore, pa marrë pëlqimin me shkrim të Qiradhënësit.





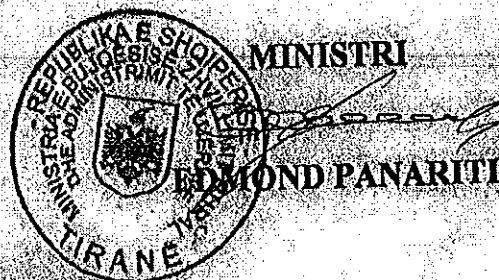
REPUBLIKA E SHQIPERISE
MINISTRIA E BUJQESISE,
ZHVILLIMIT RURAL DHE
ADMINISTRIMIT TE UJERAVE
MINISTRI

Nr. 2870 Prot.

Tiranë, më 22 4 2014

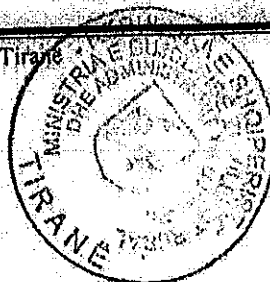
AUTORIZIM

Mbështetur në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 460, datë 22.05.2013 "Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit" Kreu IV, pika 19, autorizoj **Znj. LAURESHA GREZDA**, me detyrë Drejtore e Drejtorisë së Prodhimit Bujqësor dhe Politikave Tregtare, në Ministrinë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave, të nënshkruajë kontratat e dhënies me qira të tokës bujqësore në pronësi të shtetit.



Adresa: Bulevardi "Dëshmorët e Kombit", Nr2, Tirane

Tel.: +35542227916





REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E DREJTËSISË

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Krujë

Adresa : Lagja Nr.1.

Tel : 0511 242 33.

Nr. 915/11 Prot

Krujë me 23.05.2014

Lenda : KTHIM PERGJIGJE.

Drejtuar : Besa Agro Invest sh.p.k.

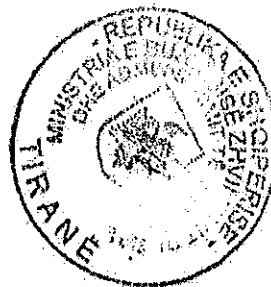
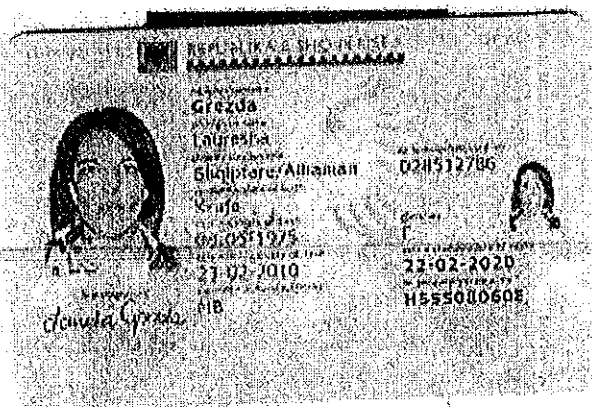
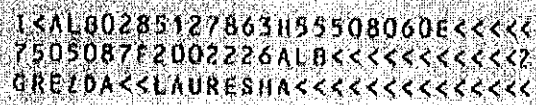
TIRANE

Ne pergjigje te kerkeses tuaj date 18.07.2014 per dhenie informacioni
ju informojme se pasuritë e mëposhtme kanë këtë gjendje juridike në kartelat e pasurisë :

Nr	Z.K.	Nr pas	Vol	Fq	Lloji	Sip.(m ²)	Gjendja juridike
1	1042	334/5	12	24	Are	72 900	Ministria Bujqësisë
2	1042	329/1	8	56	Are	63 960	Ministria Bujqësisë
3	1042	331	8	96	Are	46 400	Shtet
4	1042	332	8	97	Are	57 000	Shtet
5	1042	333/4	12	29	Are	58 300	Shtet
6	1042	14	9	117	Are	30 000	Shtet
7	1042	337	7	182	Are	62 500	Shtet
8	1042	11	9	112	Are	186 000	Shtet
9	1042	9/21	8	95	Are	900	Shtet
10	1042	21	9	115	Are	32 700	Shtet
11	1042	22	9	114	Are	30 600	Shtet
12	1042	27/6	9	111	Are	14 800	Shtet
13	1042	10/1	9	110	Kanal	1 100	Shtet
14	1042	10/2	9	109	Kanal	1 050	Shtet

15	1042	10/3	9	108	Kanal	1 000	Shtet
16	1042	10/4	9	107	Kanal	1 000	Shtet
17	1042	335/1	12	76	Are	53 000	Ministria Bujqesise
18	1042	335/2	12	77	Are	9 500	Shtet
19	1042	336	7	181	Are	62 500	Shtet
20	1042	10/5	9	113	Kanal	5 650	Shtet
21	1042	15	9	116	Are	36 100	Shtet





Besa Agro Invest sh.p.k



LISTA E PRCELAVE SIPAS HARTES

Pasuria ndodhet ne Zonen kadastrale 1042 sipas indeksit te hartes K-34-88 (151-A;B;C;D) dhe K-34-88 (167-A;B) dhe numrat e parcelave are se bashkau me siperfaqet jane si me poshte:

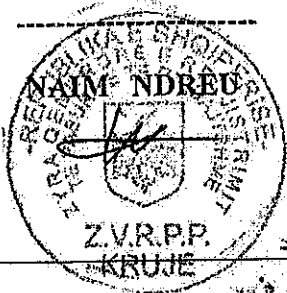
✓ Parcela	329/1	me sip. 63.960 m ² ✓
✓ Parcela	334/1	me sip. 72.900 m ² ✓
Parcela	335/1/2	me sip. 62.500 m ²
Parcela	331	me sip. 46.400 m ²
Parcela	332	me sip. 57.000 m ²
Parcela	336	me sip. 62.500 m ²
Parcela	333/4	me sip. 58.300 m ²
Parcela	337	me sip. 62.500 m ²
Parcela	11	me sip. 186.000 m ²
Parcela	14	me sip. 30.000 m ²
Parcela	15	me sip. 36.100 m ²
Parcela	21	me sip. 32.700 m ²
Parcela	22	me sip. 30.600 m ²
Parcela	27/6	me sip. 14.800 m ²
✓ Parcela	10/1/2/3/4/5	me sip. 9.800 m ²

Administratori

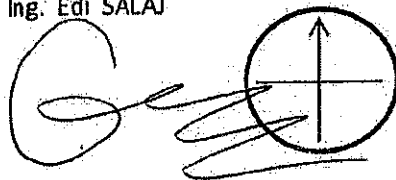
Adrian IMAMI



HARTA TREGUESE E REGJISTRIMIT

ZYRA VENDORE REGJISTRIMIT KRUJE	A.IDENTIFIKIMI I PASURISE Z.K. <u>1042</u> Nr.pas. _____, Vol. _____, Fq. _____
REGJISTRUESI 	Ind.Hartes _____, Shkalla : <u>1:2500</u> Adresa e pasurise : Rrethi KRUJE, Q/F <u>ARRAMIERAS</u> B. KUFIZIMET: V. - _____ L. - _____ J. - _____ P. - _____ C. PRONARI: _____ D. Data _____ Z/Znj <u>FRAGMENT - HARTE</u> Kruje me <u>22/10/2014</u>

Punoi: Ing. Edi SALAJ



SHTOJCA 3
FORMA E GARANCISË SË KONTRATËS

Emri dhe adresa e Banke.

Perfituesi

- i) Ministria e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit
- ii) Në vëmendje të Shkëlqesisë së tij, Ministrit:
- iii) Blydë "Dëshmorët e Kombit", Nr. 2 Tiranë, Shqipëri

Letra e Garancisë numër: [●]

Ne jemi informuar që _____ sh.p.k. (me poshte do te quhet „Qiramarresi“ ka nenshkruar me ju kontraten e Qirase numer date me institucioni tuaj per perdorimin dhe investimin ne hapësirën prej -----hektarë ne -----.

Me tej ne kuptojmë se sipas Nenit 5 te Kontrates, kerkohet nje garanci per kryerjen e investimeve.

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

Kjo Garanci do te jete e vlefshme deri me, dhe cdo kerkese per pagese nga ana juaj duhet te jete marre nga ana jone.

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
Nënshkrimet e Autorizuara

Kontraktori

Nr. 6403/1 Prot

KE 6594
K 331
Buj
Bere

SHTOJCA V

NDRYSHIM I KONTRATËS SË DHËNIES ME QIRATË TOKËS BUCOËSARILLARI

Sot, më datë 25.08.2016 (dymijë e gjashtëmbëdhjetë) palet e mëposhtme:

Ministria e Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave, në cilësinë e Qiradhënësit, përfaqësuar nga Znj. Lauresha Grezda, Drejtore e Drejtorisë së Integritimit Evropian dhe Projekteve, autorizuar në bazë të Autorizimit të Ministrisë datë 17.08.2015, Nr. Prot. 6515, me dokument identifikimi Nr. 028512786;

në cilësinë e "Qiradhënësit"

dhe

Shoqërisë "Besa Agro Invest" sh.p.k., shoqëri e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, regjistruar me numer identifikimi L41726002A, me seli në adresën "Rruga Brigada e VIII, Pallati Nr. 5, Ish-Blloku", përfaqësuar nga, Z. Përparim Merjemaj, në cilësinë e administratorit dhe përfaqësuesi ligjor, identifikuar me kartën e identitetit nr F60118133R, (në vazhdim do të quhet "Qiramarrësi")

në cilësinë e "Qiramarrësit"

Bien dakord sa më poshtë:

NENI 1

Dispozitat Hyrëse të kontratës nr. Prot. 7075, datë 07.10.2014, të lidhur ndërmjet Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave dhe Shoqërisë "Besa Agro Invest" sh.p.k., germa A., ndryshohet si më poshtë:

A. Pasuria me numër 334/1 me sipërfaqe korigjohet në 334/5 po me sipërfaqe 72900 m².

Të gjitha kushtet e tjera përcaktuara në kontratën nr. 7075, datë 07.10.2014, të lidhur ndërmjet Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave dhe Shoqërisë "Besa Agro Invest" sh.p.k. mbeten të pandryshuara. Kjo shtojcë bëhet pjesë e kontratës

PËR PALËT KONTRATUESE

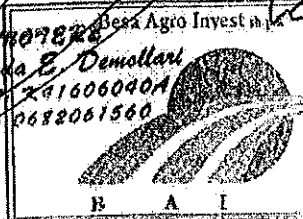
Qiradhënësi

Lauresha Grezda



Qiramarrësi

Përparim Merjemaj



REPUBLICA E SHQIPËRIE REPUBLIC OF ALBANIA

Merjema
Perparim
Shqiptare/Albanian
Permit
18-01-1956
09-03-2009
HB

024515247
08-03-2019
F60118133R



Procesverbal I mbledhjes per raportim ne lidhje me subjektin shoqeria Besa Agro Invest sh.p.k – subjekt ne procedure falimenti.

I mbajtur sot me date 05.05.2025 ora 11:00 ne ambientet e Gjykates se Shkalles se Pare te Juridiksionit te Pergjithshem Tirane ne prezence te gjyqtare Antonela Prendi dhe sekretare gjyqesore Aurora Cahani.

Gjykata:

Relaton:

Kjo mbledhje eshte ne vijimesi te mbledhjes pararendese te zhvilluar nga gj date 04.03.2025 dhe ne rend te dites do te kemi zgjedhjen e komitetit te kreditoreve dhe caktimin e eksperteve per vleresimin e pasurive te subjektit kreditor ne process falimentimi shoqeria Besa Agro Invest sha

Per kete mbledhje jane realizuar njoftimet publike konkretisht ne faqen zyrtare te gj prane QKB dhe kendin e njoftimeve te gjykates.

U thirr u paraqit administratorja e falimentit Shpresa Brecani prezent personalisht.

U thirr u paraqit per Ministrine e Bujqesise prezent perfaqeuesi Enea Petro 2179/1 prot date 27.03.2025 dhe id 033014673

U thirr u paraqit Avokatura e Shtetit prezent perfaqesuesja Albana Musaj ,mbajtese e Nr. License 129

Kreditorët punemarres:

U thirren u paraqiten Estref Cekrezi Leonard Kardhashi prezent personalisht njekohesisht Av.Taulant Naco

U thirr u paraqit Av.Taulant Naco per kreditorët punemarres:

Besnik Ajazi

Fredi Cani

Shpresa Cani

Xhemali Kullaj

Valbona Loci

Skender Gurra

Besnik Stafuka

Zoje Shijaku

Shiefqet Stafuka

Gezim Dara

Maliq Stafuka

Ilir Shijaku

Mira Ajazi
Ilir Kullaj
Dhurata Kullaj
Suzana Xhafa
Fatos Sala
Gezim Bejkteshi
Emine Babaj
Hajdar Stafuka
Gezim Daci
Markela Shijaku
Margarita Basha
Astrit Cani
Vera Cani
Lavdi Qehajaj
Flutura Stafuka
Marjana Kullaj
Preng Prenga
Agron Kurti

KREDITORET:

U thirr u paraqit per kreditorin Bashkia Kruje prezent perfaqesuesi Genc Hafili autorizim
3163 prot 02.05.2025 leshuar nga Kryetari id 034325601

U thirr u paraqit per kreditorin Agrowind sh.p.k dhe Agro Help SA sh.p.k prezent perfaqesuesi
Ilir Subashi

U thirr u paraqit per kreditorin Alb Mekanika sh.p.k prezent Albert Onjea .

Gjeneralitetet:

Skender, Sheme, lindur 10.04.1981, lindur dhe bunues ne Tirane, Kodra e Diellit, Rr 0692790188
id 039470479

U thirr u paraqit per kreditorin Anila Sefaj PF prezent perfaqesuesi Artur Sefaj me autorizim
pa date depozituar ne dosjen gjyqesore.

Identifikuar 036732352

U thirr u paraqit per kreditorin Shoqeria Besniku sh.p.k prezent perfaqesuesi Av. Klevis Boci
mbajtes I aktit te perfaqesimit autorizim 05.05.2025 dhe 23.11.2022.

U thirr u paraqit per kreditorin Agrolend Group sh.p.k prezent perfaqesuesja Marinela
Kullaj.

DEBITORET:

*U thirr u paraqit per Shoqeria Kamila Fruit sh.p.k prezent perfaqesuesi adm Edvis Ziza
I biri I Vojsava, 25.08.1980, lindur ne Mamurras banues Tirane rruga Ifran Tomini pallati
dukati 0682040389 shqiptar Id 034757012*

Gjykata:

*Te gjithë subjektet e tjera kreditore qe nuk jane paraqitur seancën e sotme konsiderohen te
njoftuar nepermjet shpalljes publike te gjykates dhe adm e falimentimit.*

Gjykata:

*I jep fjalen perfaqesuesit te shoqerise Albamekanika I cili paraqet 2fatura shitje leshuar nga
subjekti ne faliment.*

Gjykata:

Nga ana e gjykates I dorezohen keto fatura administrators se falimentit.

Administratorja:

*I bej me dije shoqerise ne fjale qe duhet te paraqes kartelen e klientit , pagesat e kryera ne banka
per te verifikuar te gjithë marrëdhënien tregtare mes saj dhe shoqerise ne procedure falimenti.*

Gjykata:

Urdheron vijimin e mbledhjes me zgjedhjen e komitetit te kreditoreve.

Administratorja:

Propozon:

Ministrine e Bujqesise ;

nje perfaqesues nga punemarresit- Leonard

nje perfaqesues nga kreditoret ne vlera te vogla psh Vodafone .

Gjykata:

Emrat e propozuar kalohen ne votim

Te gjithë kreditoret jane :

Dakord unanimitet me komitetin e propozuar te kreditoreve.

Gjykata:

Vendim:

Te zgjedh ne perberje te komitetit te kreditoreve conform nenit 50 te ligjit per falimentimin

1.Ministrine e Bujqesise

2.Shoqeria Vodafone Albania

3.Perfaqesues te kreditoreve punemarres Leonard

Administratorja e falimentit:

CMohet e nevojshme te vleresohet pasuria e subjektit ne faliment e cila perbehet nga :

Pasuria perbehet nga disa sera, pajisje te karakterit mekanik ne pronesi te shoqerise, kultura bujqesore, peme frutore ne pronesi te shtetit marre me qera.

Sa me siper cmohet I domosdoshem caktimi I eksperteve vleresues bujqesor dhe ekspert vleresues teknik,

Gjykata:

Nga ana e gj propozohen emrat e eksperteve si me poshte vijon:

-Valentina Postoli

-Artur Sulce

Kreditorët:

Dakord unanimitet me vendimin per kryerjen e ekspertimeve dhe emrat e eksperteve.

Gjykata:

Per nevoja te vleresimit te pasurise se subjektit ne falimentim vendos te realizoj akt ekspertimi vleresues te pasurive te subjektit Besa Agro Invest te perbere nga sera kultura bujqesore dhe mjete mekanike dhe nje automjet duke caktuar ne pozicionin e eksperteve:

Valentina Postoli

Artur Sulce

Valentina Postoli:

Gjeneralitetet:

E bija e Demir, lindur banuese ne tirane 08.08.1955, eksperte ne fushen e vleresimit te pasurive te paluajtshme toke truall bujqesore 0037/2 License 0683044906

Artur Sulce:

Gjeneralitetet:

I biri I Lazim, lindur ne vlore 18.02.1963, banues ne tirane ekspert I licensuar.

Gjykata:

I behen me dije eksperteve pse jane thirrur perpara gjykates.

Gjykata:

Keni lidhje apo shkak qe e ben te pamundur thirrjen tuaj?

Ekspertet:

Dakord.

Kreditoret:

Dakord

Gjykata:

*I kujtohet eksperteve pergjegjesia penale.
I lexohet formula e betimit.*

Ekspertet:

Betohen.

Gjykata:

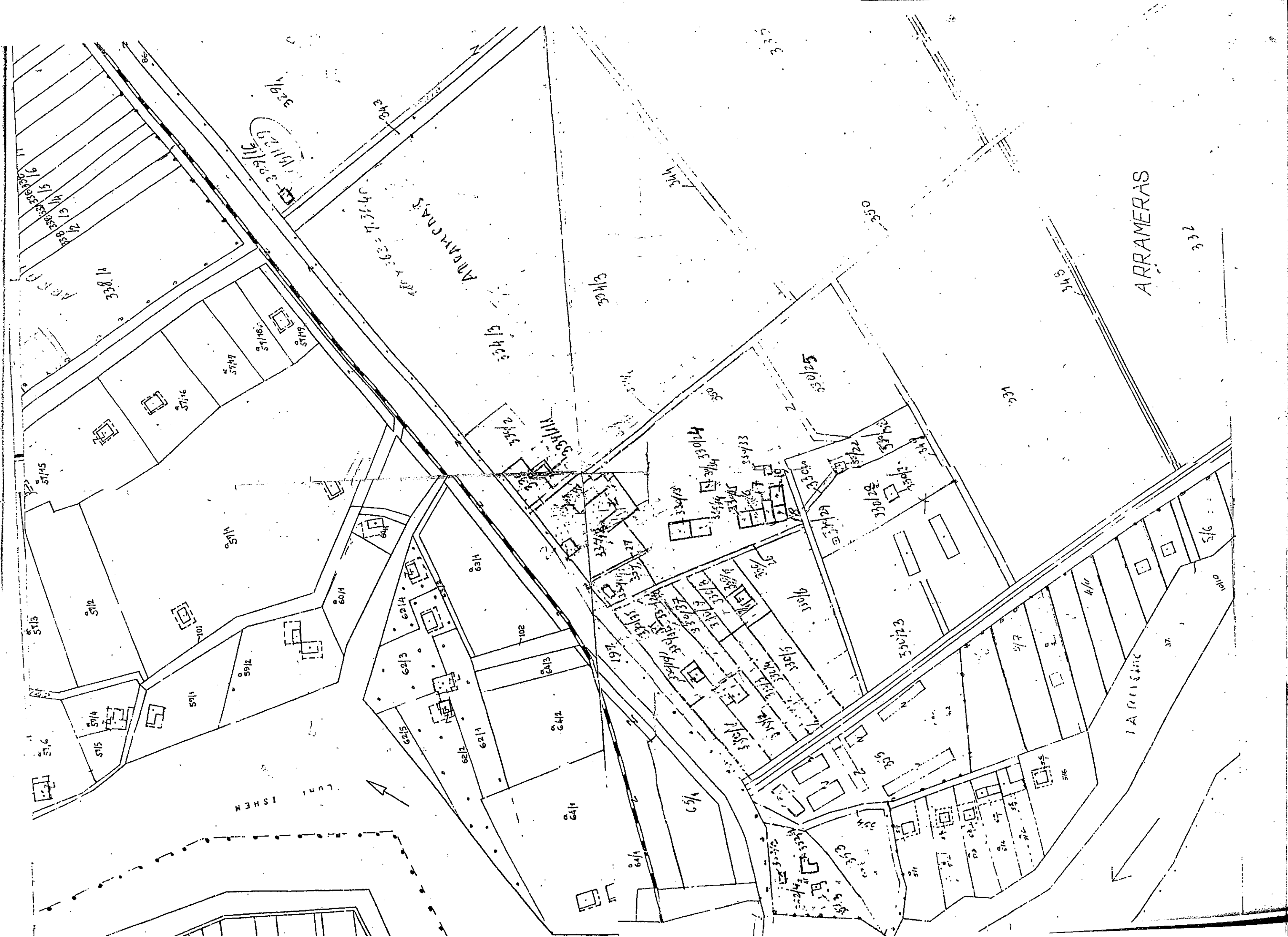
Vendim:

Vendos conform nenit 227 KPrC ti caktoj ekspertit keto detyra:

*Te behet vleresimi ipasurise se subjektit ne faliment besa agro invest evidentuar nga raporti
administratores se falimentimit duke evidentuar ne menyre individuale vleren e tyre per cdo
pasuri.*

Gjykata:

Eksperteve I jepet kohe nje muaj per te depozituar aktin.



SIPERFAQET E PARCELAVE SHËNDEZUESHME PARCELA Nr 1 shpk
SHK 15000

PARCELA Nr 2
= 52900 M2

SERA GRUGE
VIT 2016 = 28000 M2

PARCELA
FILESTARE
13400 M2

PARCELA
SHTRUR
8200 M2

SERA GRUGE VIT 2013
= 33000 M2

PARCELA Nr 3
GRURI = 42900 M2

PARCELA Nr 4
GRURI = 56350 M2

PARCELA Nr 6 GRURE
= 66900 M2

PARCELA Nr 5 JONXHE
= 42800 M2

PARCELA Nr 2 PEMTORE
= 29800 M2

PARCELA Nr 1 PEMTORE
= 31700 M2

PARCELA Nr 4 PEMTORE
= 34000 M2

PARCELA Nr 3 PEMTORE
= 37100 M2

PARCELA Nr 6 PEMTORE
= 30500 M2

PARCELA Nr 5 PEMTORE
= 27450 M2

PARCELA Nr 8 PEMTORE
= 34900 M2

PARCELA Nr 7 PEMTORE
= 27150 M2

PARCELA Nr 10 PEMTORE
= 31900 M2

PARCELA Nr 9 PEMTORE
= 13700 M2

SIPERFAQET E PARCELAVE SHËNDEZUESHME
SHK 15000

SIPERFAQET E PARCELAVE SHËNDEZUESHME
SHK 15000

SIPERFAQET E PARCELAVE SHËNDEZUESHME
SHK 15000

PERSHËRJE