A20230526403711110812

KONTRATË SIPËRMARRJE

Sot para meje Notere PERIAN B. BODINAKU, anëtare në Dhomën Kombëtare të Noterisë, Dega Vendore TIRANË, me zyrë në adresën Tirane, Ç. TOPULLI, u paraqit personalisht:

SIPËRMARRËS:
Shoqëria FUSHA, regjistruar si person juridik në QKB (Qendra kombëtare e bizneseve) me numër unik identifikimi të subjektit NUIS [redacted], me adresë Njesia Bashkiake Nr 2, Rruga Murat Toptani, Perballe Kinema Milenium, Godina Nr.3, Pedonalja.,përfaqësuar nga Administratori Shkëlqim Fusha, atësia Demir, amësia Tije, shtetas Shqiptar, lindur në Farkë, Tiranë dhe banues në TIRANË, me adresë E Elbasanit; Nd.[redacted]; H[redacted] Njësia Administrative Nr. 2; Sauk; 1003; Tiranë, lindur më [redacted], gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr.[redacted] dhe nr. personal [redacted]. **në vijim si 'Zhvillluesi privat/Sipërmarrësi".**

POROSITESI:
BASHKIA TIRANË, me adresë: "Sheshi Skënderbej", Nr. 2, kodi postar 1001, Tiranë, Shqipëri, përfaqësuar nga **Erion Veliaj**, atësia Luan, amësia Shqiponjë, shtetas Shqiptar, lindur në Tiranë dhe banues në TIRANË, me adresë Kodra Dielli[redacted]; Nd.[redacted] H[redacted] Farkë; Selitë; 1044; Tiranë, lindur më [redacted], gjendja civile "i martuar", madhor, me zotësi të plotë juridike për të vepruar, për identitetin e të cilit u garantova me Leternjoftim ID nr.[redacted] dhe nr. personal [redacted],.në vijim referuar si "**Bashkia e Tiranës"/"Porositësi"**

Unë Noterja konstatova se palët e mësipërme janë madhor, me zotësi juridike për të vepruar dhe me vullnetin e tyre të lirë e të plotë më kërkuan dhe ranë dakort për hartimin e kësaj kontrate sipërmarrje, duke u mbështetur ne Legjislacionin shqiptar, dispozitat e Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, sipas kushteve dhe afateve si më poshtë vijojnë:

BAZA LIGJORE

Neni 850 të Kodit Civil

Neni 62, gërma "ll", si dhe nenet 99, 100, 101 e vijues të Ligjit nr. 110/2018, datë 20.12.2018 "Për Noterinë"

Ligji 111/2018, datë 20.12.2018 "Për Kadastrën"

Udhëzimi nr. 1, datë 13.04.2016 "Për caktimin e kritereve e të procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit e të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar"

Këtu e më poshtë referuar ndryshe së bashku si "Palët" dhe secila prej tyre "Pala".

Meqenëse ekzistojnë këto kushte paraprake:

A. Bashkia e Tiranës, me qëllim ushtrimin e detyrave të saj funksionale në fushën e zhvillimit dhe planifikimit të territorit, si dhe përdorimit sa më efikas të tij, konsideron të domosdoshme

përfshirjen e parcelave me pronësi publike, në pronësi të Bashkisë Tiranë, për zhvillim, së bashku me parcelat private kufitare. Për këtë qëllim Këshilli Bashkiak ka miratuar vendimin nr. 53, datë 26.04.2018, "Për përcaktimin e procedurës për negocimin me zhvilluesit privat që shprehin interes të bashkëpunojnë me Bashkinë e Tiranës nëpërmjet marrëveshjes përkatëse për zhvillimin e pronave në pronësi të saj" (më poshtë referuar si "**VKB 53/2018**").

B. Bashkia e Tiranës është pronare e ligjshme e pasurisë së paluajtshme të mëposhtme:

- pasurisë nr. 1/66, trull dhe ndërtesë, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, *ndërtesa e ndodhur mbi të, në pronësi të Bashkisë Tiranë".*

Prona është në kufi me pronat me pronarët e të cilave subjekti "Fusha" shpk ka lidhur kontrata sipërmarrje, të cilat gjenden në kufi me pronën në pronësi të Bashkisë Tiranë, objekt i këtij negocimi.

C. Shoqëria **"FUSHA" shpk**, nëpërmjet shkresës me nr. 29733 prot., datë 23.08.2022 dhe shkresës me nr. 29733/1 prot., datë 11.10.2022 ka përcjellë pranë Bashkisë Tiranë kërkesën "Për shprehje interesi", për përfshirjen në zhvillim të pasurisë numër pasurisë nr. 1/66, trull dhe ndërtesë, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, *ndërtesa e ndodhur mbi të, në pronësi të Bashkisë Tiranë",* bashkëlidhur së cilës është vënë në dispozicion dokumentacioni përkatës.

D. Shoqëria **"FUSHA" shpk**, Sipërmarrësi, në këtë negocim, ka vënë në dispozicion kontratat e sipërmarrjes me subjekte private në kufi me pronën e paluajtshme të Bashkisë Tiranë, dhe dokumentacionin si më poshtë:

- Propozimin konkret në lidhje me zhvillimin që kërkohet të arrihet (projekt ideja);
- Dokumentet e Pronësisë dhe marrëveshjet e sipërmarrjes që zhvilluesi privat ka me pronat kufitare, me pronën në pronësi të Bashkisë Tiranë, si me poshtë vijon:
- Kontratë Sipërmarrje Nr. 11366 Rep, 2144, Kol, date 29.12.2021, për pasurinë Nr, 1/238, zk 8150 me pronarë Fatmir Kendella, Lindita Keta, Shkëlqim Fusha;
- Kontratë Sipërmarrje Nr. 5958 Rep, 1582, Kol, date 26.06.2022, për pasuritë Nr, 1/197, 1/547, 1/238, 1/62, 1/220, 1/252, 1/251-Nd -N1, zk. 8150, me pronarë Skënder Xhango, Edmond Reci, Shkëlqim Fusha, Adrian Shahu, Fatmira Shllaku, Alrtin Salku;
- Shkresën me nr. prot. F-18243/1; F-17697/1, datë 19.08.2022 të DPPZHT, Drejtoria e Kadastrës, nëpërmjet së cilës shoqëria "Fusha" shpk është pajisur me gen-plan të azhornuar të pronave për efekt leje për zhvillim.

A20230526403711108 12

E. Bashkia e Tiranës ka bërë verifikimet paraprake të propozuesit dhe i ka gjetur ato në pëputhje me kriteret fillestare të përcaktuara në VKB 53/2018, duke vlerësuar formën e bashkëpunimit me propozuesin privat si një formë që bën të mundur jo vetëm përmirësimin e transformimit urban të kryeqytetit, por kontribuon drejtpërdrejt në përfitimin ekonomik të Bashkisë Tiranë nga zhvillimi i aseteve të pashfrytëzuara dhe të papërdorshme në mënyra të tjera të favorshme për të gjitha palët.

F. Në respektim të parashikimeve të VKB 53/2018 me Urdhër të Kryetarit të Bashkisë Tiranë nr. 32880, datë 06.09.2018, i ndryshuar, është ngritur komisioni i negocimit "Për ngritjen e komisionit për negocimin e marrëveshjeve që do të lidhen midis Bashkisë Tiranë dhe zhvilluesve privatë që kanë shprehur interesin për bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, për përfshirjen në zhvillim të pronave në pronësi të saj".

(i) Komisioni ka ushtruar veprimtarinë e tij duke u mbështetur në kërkesat që burojnë nga legjislacioni në fuqi, përcaktimeve në VKB 53/2018 dhe në çdo rast duke ruajtur dhe garantuar interesin publik, si dhe rritjen e vlerës ekonomike të pronës së Bashkisë Tiranë, pasi nëpërmjet këtij negocimi Bashkia e Tiranes po le sipërfaqe trualli 1266.6 m² dhe ndërtese 183.0 m2, dhe po perfiton 50 % (pesëdhjetë përqind) të sipërfaqes totale ndërtimore, mbi dhe nën tokë të ndërtimit/godinës së re për llogari të truallit, si dhe 100 % sipërfaqe ndërtimore për llogari të Godinës, konkretisht 183m2 ndërtim i ri mbi tokë, për llogari të ndërtesës mbi këtë truall, duke sjellë një ngritje shumë të madhe në vlerë ekonomike dhe sipërfaqe ndërtimore shumë herë më të madhe në dobi të Bashkisë Tiranë.

(ii) Veprimtaria e komisionit është dokumentuar nëpërmjet mbajtjes së procesverbaleve përkatëse përgjatë mbledhjeve të tij.

- Anëtarët e Komisionit të Negocimit vlerësuan informacionin e përcjellë me Memon nr. 29733/7 prot., datë 30.11.2022, miratuar nga Kryetari i Bashkisë Tiranë, drejtuar Komisionit të Negocimit e cila ka përcjellë dokumentacionin për vijimin e negocimit dhe lidhjen e marrëveshjes me Bashkinë Tiranë, për pasurinë nr. 1/66, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, në pronësi të Bashkisë Tiranë,

- Komisioni referuar dokumentacionit të vënë në dispozicion, bashkëlidhur praktikës, konstatoi se Bashkia Tiranë, është bërë pronare e kësaj pasurie me Vendimin nr. 714, datë 28.08.2013 i Këshillit të Ministrave "Për kalimin në pronësi të Bashkisë Tiranë të pasurisë nr. 1/142, ndërtesë me sipërfaqe 801,4 m2 dhe pasurisë 1/66 trull me sipqërfaqe 1266.6 m2 dhe ndërtesë me sipërfaqe 183. 0 m2, ZK 8150, Tiranë.

- Prona është e lirë nga cdo barrë hipotekore, kjo vërtetuar me konfirmimin e statusit juridik të pasurisë objekt negocimi, nëpërmjet sistemit online, nga DVASHK Tirana Veri në datë 03.10.2022, në vijim të aplikimit të kryer nga DPP me nr. 70232, datë 21.09.2022; DVASHK Tirana Veri ka pajisur me kartelë të pasurisë së paluajtshme dhe fragmentin e hartës kadastrale të pasurisë nr. 1/66, vol. 32, fq.118, ZK 8150, në pronësi të Bashkisë Tiranë, të firmosur dhe vulosur në formatin elektronik, nga drejtori i kësaj drejtorie.

- Gjithashtu, Komisioni i Negocimit, gjatë vlerësimit të dokumentacionit, konstatoi se për pasurinë nr. 1/66, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, në pronësi të Bashkisë Tiranë, me VKB Tiranë nr. 32 datë 23.05.2016 "Për kalimin e disa

pronave në administrim të Tirana Parking", është vendosur kalimi i të drejtës së administrimit te Tirana Parking, me qëllim ofrimin e shërbimit të parkimit publik me pagesë.

- Sa më sipër, Komisioni vlerësoi që, pas miratimit të Raportit Përfundimtar nga Kryetari i Bashkisë dhe pas miratimit të Raportit Përfundimtar dhe Draft Kontaratës në Këshillin Bashkiak, dhe Nënshkrimit të Marrëveshjes mes palëve, ti bëhet me dije Drejtorisë Tirana Parking si struktura përgjegjëse që ka në adminstrim pronën objekt negocimi se, pas zbardhjes së Lejes së ndërtimit në favor të shoqërisë zhvilluese dhe para fillimit të punimeve, të bëjë dorëzimin e pronës tek subjekti zhvillues.

Komisioni i Negocimit me shkresën nr. prot. 29733/8, datë 13.12.2022, i ka bërë me dije "Tirana Parking", faktin e fillimit të procesit të negocimit të Bashkisë Tiranë me subjektin shoqëria "Fusha" sh.p.k për pasurinë nr. 1/66, ZK 8150, Rruga "A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, në pronësi të Bashkisë Tiranë dhe në administrim të Tirana Parking, kjo në Zbatim të VKB-së 53/2018 dhe të urdhërit të Kryetarit të Bashkisë Nr. 32880 datë 06.09.2018, "Për ngritjen e Komisionit për negocimin e marrëveshjeve që do të lidhen me Bashkinë Tiranë dhe zhvilluesve privatë që kanë shprehur interesin për bahkëpunim me Bashkinë Tiranë, për përfshirjen në zhvillim të pronave në pronësi të saj", i ndryshuar.

- Dokumentet e Pronësisë, së bashku me hartën treguese të pronës kufitare private, si dhe marrëveshjet e sipërmarrjes që zhvilluesi privat ka me pronat kufitare, me pronën në pronësi të Bashkisë Tiranë, janë në përputhje me përcaktimet e VKB-së pika 3, Kreu II i VKB-së nr. 53/2018.

(iii) Komisioni, pas shqyrtimit të propozimit të ofruar nga subjekti privat, vlerësoi përfitimin e Bashkisë Tiranë nga marrëveshja e mundshme e bashkëpunimit si një propozim të suksesshëm.

Shoqëria "Fusha" shpk, fillimisht me shkresën nr. prot. 29733 prot., datë 23.08.2022, ka ofruar për pasurinë nr. 1/66, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, në pronësi të Bashkisë Tiranë:

- 35 %, në këmbim të truallit të vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë;
- 50 % të sipërfaqes ndërtimore për llogari të ndërtesës me sipërfaqe 183.0 m2, ndodhur mbi këtë truall.

Në vijim, Shoqëria "Fusha" shpk, me shkresën nr. prot. 29733/1 prot., datë 11.10.2022, ka depozituar pranë Bashkisë Tiranë një ofertë të re, konkretisht:

- 35 %, në këmbim të truallit të vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë;
- 100 % të sipërfaqes ndërtimore për llogari të ndërtesës me sipërfaqe totale ndërtim prej 183.0 m2, ndodhur mbi këtë truall.

Për ndërtesën me sipërfaqe totale prej 183.0 m², e pozicionuar mbi truallin me nr. 1/66, zk. 8150, pasuri kjo në pronësi të Bashkisë Tiranë, shoqëria "Fusha" shpk ka ofruar 100% të sipërfaqes ndërtimore, pra të njëjtën sipërfaqe ndërtimi të ndërtesës aktuale prej 183.0 m², sipërfaqe ndërtimore të cilën e ofron në ndërtimin e ri, mbi tokë, duke përmbushur në këtë mënyrë detyrimet e VKB 53/2018, konkretisht kreun IV, pikën 12, gërma c, duke përmbushur në këtë mënyrë kushtin

e panegocueshëm.

- Komisioni i Negocimit, në takimin e datës 12.12.2022, i ka bërë të ditur përfaqësuesit të shoqërisë se, oferta e shoqërisë prej 35 %, në këmbim të truallit të vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë, nuk përmbush detyrimet që burojnë nga kriteret e përcaktuara në VKB 53/2018, konkretisht kreun IV, pikën 12, gërma c dhe për këtë arsye iu kërkua shoqërisë që në takimin e radhës, të ofronte një tjetër ofertë me përqindje më të lartë, duke iu referuar edhe kontratave të sipërmarrjes të lidhura nga shoqëria me pronarët e truallit në kufi me pronën e Bashkisë Tiranë, më e larta e të cilave është në masën 40%.

- Komisioni i Negocimit, në takimin e datës 22/12/2022, u njoh me ofertën e re të paraqitur nga subjekti privat, përcjellë me shkresën nr. prot. 427, datë 19.12.2022, e cila gjendet bashkëlidhur shkresës të protokolluar në Bashkinë Tiranë me nr 44961 prot, datë 19.12.2022, konkretisht oferta si vijon:

- Shoqëria "Fusha" shpk ofron 40 % të sipërfaqes ndërtimore, të pjesës takuese të Bashkisë Tiranë, në këmbim të truallit të vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë;

- Ndërsa për ndërtesën që ndodhet në këtë truall (objekti egzistues), shoqëria i qëndron të njëjtës oferte, sipërfaqe ndërtimore të ofruar më parë 100% për llogari të godinës aktuale konkretisht 183 m² ndërtim në ndërtimin e ri.

Për vlerësimin e ofertës së mësipërme, Komisioni iu referua përcaktimit në VKB-në nr. 53/2018, datë 26.04.2018, konretisht kreu IV, pika 12, gërma (d), ku ndër të tjera theksohet se: *"Sipërfaqja ndërtimore takuese që do të përfitohet nga Bashkia Tiranë, e cila në çdo rast duhet ti referohet përqindjes më të lartë të kontratave të lidhura në zonën përreth..."* kusht ky i panegociushëm.

Për rrjedhojë, Komisioni i Negocimit, vlerësoi se përsa i përket përqindjes së ofruar nga shoqëria "Fusha" sh.p.k, prej 40 %, në këmbim të truallit të vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë, oferta nuk përmbush kriteret e vendosura në VKB-në nr. 53/2018, konretisht kreu IV, pika 12, gërma (d), dhe për këtë arsye anëtarët e komisionit i kërkuan përfaqësuesit të shoqërisë ofrimin e një oferte të re me përqindje minimumi 50% në takimin e radhës, kjo bazuar në vlerësimin e kontratave të sipërmarrje të lidhura nga subjektet zhvilluese me pronarët e truallit në lejet e dhëna në 5 (pesë) vitet e fundit nga Bashkia Tiranë në zonën përrreth, të printuara nga sistemi i lejeve nga përfaqësuesja e DPPZHT-së, të vëna në dispozicion të Komisionit të Negocimit, më e larta e të cilave është në masën 50%.

Ndërsa, për ndërtesën me sipërfaqe totale prej 183.0 m², e pozicionuar mbi truallin me nr. 1/66, zk. 8150, pasuri kjo në pronësi të Bashkisë Tiranë, shoqëria "Fusha" shpk do të ofrojë 100% të sipërfaqes ndërtimore, pra të njëjtën sipërfaqe ndërtimi të ndërtesës aktuale prej 183.0 m², e ofron në ndërtimin e ri , sipërfaqe ndërtimore mbi tokë, duke përmbushur në këtë mënyrë detyrimet e VKB 53/2018, konkretisht kreun IV, pikën 12, gërma (c).

(iv) Nëpërmjet shkresës nr. 5/1 prot, datë 06.01.2023, protokolluar pranë Bashkisë Tiranë me nr. prot. 415, datë 06.01.2022, drejtuar Komisionit të Negocimit me lëndë "oferta përfundimtare",

A20230526403711108I2

Shoqëria "Fusha" shpk, ka shprehur dakordësinë që pjesa përfituese e Bashkisë Tiranë në këmbim të pasurisë objekt negocimi, të jetë 50 % e sipërfaqes ndërtimore për llogari të truallit dhe 100% sipërfaqe ndërtimore për llogari të ndërtesës mbi të. Gjithashtu në të njëjtën kohë Sipërmarrësi duhet që, sipërfaqen ndërtimore që përfiton Bashkia Tiranë, si rezultat i këtij negocimi, ti vërë në dispozicion sipërfaqe ndërtimore në bllok mbi tokë dhe sipërfaqe ndërtimore në bllok nën tokë, në ndërtimin e ri që do të ndërtojë subjekti mbi pronën në pronësi të Bashkisë Tiranë, objekt negocimi.

Në përfundim, Bashkia e Tiranës, lidh kontratën e sipërmarrjes me zhvilluesin privat për pasurinë me nr. 1/66, trull dhe ndërtesë, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 183.0 m2, në pronësi të Bashkisë Tiranë, duke përfituar:

- 50 **% të sipërfaqes ndërtimore, p**ër llogari të truallit të vënë në dispozicion të projektit përkatësisht pasurinë: nr. 1/66, trull, ZK 8150, Rruga " A. Toptani", me sipërfaqe 1266.6 m2 truall, prona në pronësi të Bashkisë Tiranë

- 100 **% të sipërfaqes ndërtimore, p**ër llogari të ndërtesës e cila ndodhet mbi këtë truall, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore 183.0 m2. Kjo sipërfaqe ndërtimore do ti shtohet sipërfaqes ndërtimore mbi tokë që do të përfitojë Bashkia Tiranë për llogari të truallit, edhe pse ky objekt do të prishet, në kushtet që do të zbatohet leja e ndërtimit mbi truallin objekt negocimi.

(v) Në çdo rast transferimi i sipërfaqes ndërtimore takuese do të bëhet duke respektuar kushtet e përcaktuara në këtë kontratë që do të lidhet midis palëve. Pjesa takuese ndërtimore në ndërtimin e ardhshëm, në bllok mbi tokë dhe nën tokë, do të specifikohet konkretisht nëpërmjet marrëveshjes së shkëmbimit që do të lidhet midis palëve.

(vi) Komisioni përfundoi punën e tij, me hartimin e kësaj kontrate sipërmarrje ndërmjet Bashkisë Tiranë dhe subjektit "Fusha" shpk, për përfshirjen në zhvillim të pronës në pronësi të Bashkisë Tiranë, duke rënë dakord për përfitimin e 50 % të sipërfaqes ndërtimore për pjesën takuese që Bashkia Tiranë ka vendosur në dispozicion, për llogari të truallit dhe 100 % për llogari të ndërtesës mbi truallin objekt negocimi, me kushtin që, pas marrjes së lejes së ndërtimit dhe para fillimit të punimeve, pjesa e përcaktuar si më sipër prej 50% e sipërfaqes ndërtimore të përgjithshme (për llogari të truallit) dhe 100 % e sipërfaqes ndërtimore (për llogari të ndërtesës) të transferohet tek Bashkia Tiranë.

(viii) Pas zbardhjes së Lejes së Ndërtimit nga struktura kopetente/përgjegjëse, njëkohësisht duhet të përcaktohet dhe e drejta e prishjes së objektit ekzistues, pjesë e pasurisë objekt i këtij negocimi.

(vii) Përcaktimi i pjesëve takuese që i korenspondon vendndodhjes/pozicionimit që përfiton Bashkia Tiranë si rezultat i këtij negocimi do te vendoset mes palëve menjëherë pas zbardhjes se Lejes së ndertimit dhe para fillimit të punimeve.

Për këtë qëllim palët në vijim do të lidhin kontratën e shkëmbimit.

Kushtet paraprake dhe Anekset janë pjesë përbërëse e kësaj Kontrate dhe kanë të njëjtën fuqi me të.

Sa më sipër, duke marrë në konsideratë besimin e ndërsjellë dhe marrëveshjen e arritur, palët

kontraktuese, duke pranuar detyrimin ligjor që rrjedh prej saj, në bazë të legjislacionit të Republikës së Shqipërisë, bien dakord mbi termat dhe kushtet vijuese:

Neni 1

Objekti i Kontratës

1. Në përputhje me afatet dhe kushtet e përcaktuara në këtë Kontratë, Sipërmarrësi Investitor merr përsipër të kryejë të gjitha ndërtimet, punimet e nevojshme, tërësisht me fondet e veta, për realizimin e Objektit disa katesh mbi Zonën e Zhvillimit në të cilën është përfshirë dhe trualli në pronësi të Porositësit, pas miratimit nga organet shtetërore kompetente të lejes së ndërtimit, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

2. Porositësi bie dakord të vërë në dispozicion të Sipërmarrësit Investitor truallin dhe ndërtesën, të përshkuar në kushtet paraprake të kësaj kontrate, shkronja "B", me qëllim zhvillimin e zonës dhe ndërtimin e Objektit. Në këmbim të Truallit dhe ndërtesës të vendosur në dispozicion, Porositësi do të përfitojë pjesën takuese ndërtimore dhe titullin respektiv të pronësisë sipas mënyrës dhe kushteve të kësaj kontrate.

3. Me zbardhjen e lejes dhe para fillimit të punimeve, struktura përgjegjëse e cila ka në administrim aktualisht pronën, konkretisht "Tirana Parking", duhet të lirojë dhe ti dorëzojë pronën shoqërisë "Fusha" shpk.

4. Pas miratimit te lejes dhe para fillimit të punimeve së ndërtimit për objektin/ndërtimin e ardhshëm, palët do të përllogarisin pjesën takuese prej 50% të sipërfaqes ndërtimore që do të përfitojë Bashkia e Tiranës për llogari të truallit, dhe 100% të sipërfaqes ndërtimore që do të përfitojë Bashkia e Tiranës për llogari të ndërtesës mbi këtë truall, tek ky objekt sipas kësaj kontrate sipërmarrje.

5. Për realizimin e Objektit, Sipërmarrësi Investitor do të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për nxjerrjen e Lejeve zhvillimore të ndërtimit dhe akteve të tjera administrative të nevojshme, pranë organeve shtetërore kompetente, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Të gjitha veprimet administrative, detyrimet tatimore, taksat, apo çfarëdo detyrimi tjetër, është në ngarkim të Sipërmarrësit Investitor.

6. Porositësi do të mbetet pronar i vetëm i Truallit në pronësi të tij, përkufizuar në paragrafin "B", të kushteve paraprake deri në çastin e regjistrimit të kontratës së shkëmbimit ("Kontrata e Shkëmbimit") pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës sipas Nenit 5, pika 1, e kësaj Kontrate

Neni 2

Palët, përkufizime dhe interpretime

2.1 Palët

Në këtë Kontratë, fjalët "Pala"/ "Palët" sipas kontekstit, do të kenë kuptimin që iu është dhënë atyre si më poshtë:

"Sipërmarrësi/Investitor" është subjekti i përcaktuar në hyrje të kësaj Kontrate i cili ka deklaruar

se zotëron të gjithë kapacitet për të hyrë dhe përmbushur këtë Kontratë.

"Porositësi" është Bashkia Tiranë ("BT") e cila është pronare e pasurisë së përshkruar në pikën B, më lart.

2.2. Përkufizimet e përdorura në këtë Kontratë do të kenë kuptimin si më poshtë vijon:

Në këtë Kontratë, fjalët dhe shprehjet në vijim do të kenë kuptimin që u është dhënë atyre

përkatësisht në vazhdim:

"Autorizim" do të thotë çdo pëlqim, leje, licencë, miratim, çertifikatë apo akt i një organi shtetëror, lëshimi apo rinovimi i të cilit është përgjegjësi e organeve shtetërore, i nevojshëm sipas Ligjit të Zbatueshëm për ekzekutimin e kësaj kontrate, zbatimin e projektit ose pagimin e ndonjë detyrimi në lidhje me to, në përputhje me ligjin e zbatueshëm.

"Afat" është kohëzgjatja e kësaj Kontrate sipas parashikimeve të nenit 8 të Kontratës.

"Aneks" është çdo shtojcë, deklaratë, vërtetim, autorizim, vendim, urdhër ose dokument tjetër i nënshkruar nga palët që i bashkëlidhet kësaj kontrate, si pjesë përbërëse dhe e pandarë e saj, tani apo në të ardhmen.

"Barrë" nënkupton çfarëdolloj barre të tillë si peng, detyrim, garanci, garanci pagese, hipotekim, interes i siguruar, kalim, privilegj apo përparësi e çfarëdo lloji që ka efektin e sigurisë apo detyrime të tjera të këtij lloji.

"Data e Nënshkrimit" është data në të cilën palët kanë nënshkruar këtë Kontratë e përcaktuar në hyrje të saj.

"Data e Fillimit të Punimeve të Ndërtimit" është data në të cilën Sipërmarrësi/Investitor fillon punimet e ndërtimit.

"Ditë" janë të gjitha ditët e javës, përfshi të shtunat, të dielat dhe festat e tjera zyrtare të Republikës së Shqipërisë.

"Ditë pune" janë të gjitha ditët e javës, përveç të shtunave, të dielave dhe festave të tjera zyrtare të Republikës së Shqipërisë.

"Forca madhore" ka kuptimin e përcaktuar në nenin 12, të kësaj Kontrate.

"Ligji zbatueshëm" përfshin Kushtetutën, marrëveshjet ndërkombëtare të ratifikuara nga Republika e Shqipërisë, ligjet, aktet normative me fuqinë e ligjit, vendimet të Këshillit të Ministrave, aktet nënligjore normative të ministrave ose institucioneve të tjera qendrore, aktet e organeve të pushtetit vendor dhe çdo akt tjetër normativ apo individual me fuqi juridike, si rregullore, udhëzim, urdhër, licencë, leje, autorizim ose çdo akt tjetër i miratuar dhe i shpallur nga autoritetet kompetente të Republikës së Shqipërisë, vendime gjyqësore që kanë karakter unifikues, akte zyrtare të lëshuara nga çdo organ qendror dhe/ose vendor, në fuqi gjatë kohëzgjatjes së kësaj Kontrate

"Ndërtimi" përfshin njohjen dhe investigimin mbi situatën aktuale, projektimin, pajisjen, sigurimin e mjeteve financiare, sigurimin e mjeteve dhe materialeve, ndërtimin, rehabilitimin dhe rinovimin, kontraktimin, instalimin, vënien në punë, pajtimin e subjekteve të tjera dhe kryerjen e veprimeve të tjera apo kontraktimin e të tretëve që të kryejnë punime në përputhje me kërkesat e kësaj Kontrate dhe autorizimet e siguruara. "Duke ndërtuar" dhe "i ndërtuar" interpretohet gjithashtu në përputhje me këtë kuptim.

"Organ Shtetëror" nënkupton:

a) Qeveria e Republikës së Shqipërisë, apo ndonjë ministri, departament apo nënndarje e tyre;

b) çdo organ tjetër shtetëror, agjenci apo autoritet nën kontrollin e drejtpërdrejtë ose të tërthortë të Republikës së Shqipërisë apo ndonjë departament tjetër apo organ i administratës publike, ose subjektet publike, agjencitë apo ndonjë autoritet apo nënndarje e tyre që ka juridiksion sipas ligjeve të Republikës së Shqipërisë ndaj Koncesionarit; ose

c) çdo organ i pushtetit vendor brenda Republikës së Shqipërisë.

"Leje Ndërtimi" është leja/et sipas ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e Territorit", të ndryshuar, akteve nënligjore të dala në zbatim të tij me të cilat duhet të pajiset Sipërmarrësi/Investitor.

"Trualli/Trojet" janë sipërfaqet e tokës e regjistruar rregullisht pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të përfshira në zhvillim, në pronësi të Porositësit si dhe në pronësi apo sipërmarrje të sipërmarrësit/investitor:

"Të drejtat reale të Porositësit" janë ato të drejta reale të pronësisë së Porositësit mbi Truallin në pronësi të tij që mundësojnë gëzimin e qetë, përdorimin dhe posedimin e plotë të shesheve/trojeve në zonën e zhvillimit e që i transferohen Sipërmarrësit/Investitor nga Porositësi për qëllimet e realizimit të projektit sipas kushteve të kësaj Kontrate.

"Sheshi i Ndërtimit/ Zona për Zhvillim", sipërfaqja totale e trojeve të përfshira në zhvillim në të cilën/cilat do të ndërtohen e vendosen ndërtesat/ndërtimi/objekti, në përputhje me këtë kontratë.

Ajo përfshin gjithashtu të gjitha hapësirat që mund të nevojiten për rrugë, hapësira publike apo infrastruktura të tjera në zhvillim të zonës, në pronësi shtet apo private.

"Ndërtesa/Ndërtimi/Objekti i ardhshëm Godinë banimi e shërbimesh e ndërtuar në Zonën për zhvillim, në përputhje me intensitetin maksimal të ndërtimit të lejuar nga PDV-ja, e cila do të ketë destinacion hoteleri, shërbime, banimi dhe biznesi, dhe për të cilën Sipërmarrësi pajiset me Leje Ndërtimi në përputhje me legjislacionin në fuqi, si dhe çdo shtesë në plan horizontal dhe vertikal, që do të aplikohet nga Sipërmarrësi në Godinë përtej Projektit Fillestar për të cilin është pajisur me Leje Ndërtimi.

"Godinë", është ndërtesa objekt negocimi, sipas kuptimit të VKB-së nr. 53/2018.

"Koeficenti i Truallit": Përqindja që zë Trualli i Porositësit, kundrejt siperfaqes totale të Zonës për Zhvillim që do të zhvillohet nga Sipërmarrësi.

"Koeficienti i Shkëmbimit" Përqindja në bazë të së cilës llogaritet Pjesa takuese e Porositësit në Ndërtesë, në këmbim të Truallit të vënë në dispozicion për realizimin e Ndërtesës sipas kësaj Kontrate. Koeficienti i shkëmbimit, përcaktohet nga Palët në momentin e nënshkrimit të kësaj Kontrate në masën 50% (pesëdhjetë përqind) për llogari të truallit, dhe i cili është fiks e i pandryshueshëm.

"Procesverbali i vlerësimit" është procesverbali i mbajtur në lidhje me eikuivalentimin dhe vlersimin në metra dhe në vlerë i pjesës takuese të Porositësit në raport me ndërtimin/objektin e ri.

"Pjesë Takuese Ndërtimore" janë sipërfaqet/njësitë ndërtimore, që i takojnë Porositësit të kësaj Kontrate. Pjesa takuese ndërtimore, do të përllogaritet si sipërfaqja ndërtimore në m^2 (metra katrorë), që del nga shumëzimi i sipërfaqes totale ndërtimore të Ndërtesës (Stotnd) të miratuar në Zonën për Zhvillim, me Koeficientin e Shkëmbimit (Ksh) (50%) dhe Koeficientin e Truallit (Kt). Pjesa Takuese Ndërtimore, do te jetë e shpërndarë/llogaritet proporcionalisht në plan horizontal dhe vertikal, bazuar në të gjithë sipërfaqen e Ndërtesës, duke përfshirë të gjitha katet mbi dhe nëntokë.

Neni 3

Pjesët takuese ndërtimore dhe e drejta e zgjedhjes

1. Pjesa takuese e Bashkisë Tiranë sipas kësaj Kontratë është e barasvlershme me 50 % (pesëdhjetë përqind) të sipërfaqes totale ndërtimore, mbi dhe nën tokë të ndërtimit/godinës së re, e përllogaritur pas miratimit të lejes së ndërtimit nga strukturat përkatëse dhe para fillimit të punimeve, për llogari të truallit, si dhe 100 % sipërfaqe ndërtimore për llogari të Godinës/ndërtesës, konkretisht 183.0 m2 ndërtim i ri, që i shtohet pjesës së sipërfaqes ndërtimore të mësipërme, respektivisht mbi tokë.

2.Sipërfaqja totale që do të përfitojë Bashkia Tiranë, duhet të jetë në bllok,duke filluar nga kati 0, si nën tokë edhe mbi tokë, ndërsa pozicioni faktik i saj në ndërtimin e ri, do të përcaktohet nga grupi i punës që do të ngrihet me urdhër të kryetarit të Bashkisë Tiranë, me përfaqësues të DPPZHT-së, DPAJL, DPMF, pas miratimit të lejes së ndërtimit nga strukturat përkatëse dhe para fillimit të punimeve, gjithmonë duke mbajtur në konsideratë nevojat/kërkesat e Bashkisë Tiranë. Grupi i punës gjatë përcaktimit të pjesës takuese, për të plotësuar nevojat/kërkesat e Bashkisë Tiranë do të bëjë konvertimin e tipologjisë takuese me shoqërinë sipërmarrëse si dhe rakordimin e sasisë së pjesëve takuese, me koeficentë të cilët llogariten referuar VKM-së nr. 132, datë 07.03.2018 "Për metodoligjinë e përdorur dhe përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesë" dhe legjislacionit specifik të fushës në fuqi.

Neni 4

Sigurimi i kontratës

1. Sipërmarrësi Investitor, për përmbushjen e duhur dhe të përpiktë të detyrimeve të tij gjatë kohëzgjatjes së kësaj Kontrate, jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga Data e Nënshkrimit, duhet t'i paraqesë Porositësit kopjen origjinale të garancisë së Sigurimit të Kontratës, lëshuar nga një institucion bankar ose shoqëri sigurimesh, brenda territorit të Republikës së Shqipërisë, për llogari të Porositësit, për një shumë të barabartë me 2% (dy përqind) të vlerës totale të projektit që do të realizohet në Zonën e Zhvillimit. **Formulari i garancisë së Sigurimit të Kontratës është pjesë përbërëse dhe i bashkëlidhet kësaj Kontrate si Aneksi 1.**

2. Sigurimi i Kontratës do të shërbejë për të garantuar zbatimin në mënyrën e duhur dhe brenda afatit të parashikuar, të detyrimeve të Sipërmarrësit Investitor në lidhje me këtë kontratë. Për të shmangur

çdo paqartësi, garancia e kontratës sipas kushteve të mësipërme do të jetë e vlefshme për të gjithë periudhën përkatëse të kohëzgjatjes së kontratës.

3. Në rastin kur Porositësi e arkëton Sigurimin e Kontratës për shkak të mos përmbushjes nga Porositësi Investitor të dispozitave të kësaj Kontrate, ky i fundit brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga njoftimi i arkëtimit, do t'i sigurojë Porositësit një Sigurim të ri Kontrate për të arritur në të njëjtën vlerë të Sigurimit të Kontratës, sikurse është përcaktuar në Nenin 4, pika 1, të kësaj kontrate.

4. Sipërmarrësi Investitor do t'i sigurojë Porositësit një Sigurim të ri Kontrate, sikurse është parashikuar më lart edhe në rastet e shtyrjes së afatit të kësaj kontrate, nëse një shtyrje e tillë është parashikuar në dispozitat e kësaj Kontrate.

Neni 5

Te Drejtat dhe detyrimet e Porositësit

1. Porositësi është dakord që kjo Kontratë e nënshkruar rregullisht nga palët, të regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si bllokim/kufizim në favor të Sipërmarrësit mbi Truallin në pronësi të Porositësit përgjatë gjithë kohëzgjatjes së marrëdhënies së sipërmarrjes. Në rast se sipërmarrësi nuk respekton kushtet dhe afatet e kësaj kontrate, kjo kontratë përben aktin që porositësi të kryejë menjëherë zhbllokimin/heqjen e kufizimit të pronës së tij dhe sipërmarrësi me nënshkrimin e kësaj kontrate jep këtë pëlqim.

2. Porositësi nuk ka të drejtë të kryejë veprime për bllokimin/kufizimin/hipotekimin e Truallit në favor të palëve të treta me të cilat Porositësi mund të lidhë marrëveshje financimi apo marrëveshje të tjera, të cilat do të krijonin bllokimin/kufizimin/hipotekimin e Truallit në favor të palëve të tjera.

3. Porositësi garanton Sipërmarrësin se është Pronari i vetëm i ligjshëm i pronës të përmendur në paragrafin "B" të kushteve paraprake, objekt i kësaj Kontrate dhe që ka të gjitha kompetencat për të nënshkruar këtë Kontratë dhe për të përmbushur detyrimet e tij që rrjedhin prej saj. Gjithashtu, Porositësi garanton se në dijeninë e tij, nuk ekziston asnjë pretendim ligjor, në lidhje me pronësinë mbi Truallin, që mund të kërcënojë ose ndikojë mbi këtë Truall dhe se Trualli është i lirë nga çdo hipotekë, hua, kufizim, barrë dhe/ose të drejta të tjera të palëve të treta mbi të.

4. Porositësi angazhohet të asistojë Sipërmarrësin: (i) për dokumentacionin e kërkuar prej tij si Pronar i truallit gjatë procedurës së lëshimit të lejes së zhvillimit dhe lejes së ndërtimit; (ii) duke liruar pasurinë me miratimin e Lejes së Ndërtimit dhe duke i dhënë të drejtën Sipërmarrësit të bëjë ndërhyrjet e nevojshme tek Trualli, me qëllim realizimin e ndërtimit/objektit.

5. Porositësi ka të drejtë që me anë të personave të autorizuar (ekipi teknik) të bëjë kontrollin teknik, në një raport me shkrim ("Raporti i Dorëzimit") ku do të specifikohet gjendja e objektit në datën e nënshkrimit konform standardeve në lidhje me cilësinë e punimeve, kur është rasti të kërkojë rregullimin e tyre, në objektin/ndërtimin ku do të përfitojë pjesën e tij takuese.

6. Porositësi garanton dhe vë në dispozicion të Sipërmarrësit Truallin dhe ky i fundit pranon vënien në dispozicion të Truallit për ndërtimin e Objektit.

7. Porositësi që nga momenti i firmosjes së kësaj kontrate e deri në marrjen e Pjesës Takuese në

dorëzim me çelësa në dorë nuk do të kryejë asnjë lloj pagese kundrejt organeve shtetërore apo ndonjë palë të tretë. Çdo shpenzim është në ngarkim të palës sipërmarrëse.

Neni 6

Të drejtat dhe detyrimet e Sipërmarrësit

1. Sipërmarrësi merr përsipër detyrimin që të projektojë, financojë, ndërtojë Objektin/ndërtimin e ardhshëm.

2. Sipërmarrësi Investitor merr përsipër detyrimin të kryejë të gjitha studimet urbanistike, teknike dhe juridike, me qëllim plotësimin e të gjithë dokumentacionit tekniko-ligjor të nevojshëm për pajisje me lejet përkatëse për ndërtimin e ndërtimit/objektit të ardhshëm në përputhje me projektin e ndërtimit, sipas cilësisë dhe parametrave funksionale, teknike dhe estetike, të cilat duhet të përfaqësojnë standarde të larta ndërtimi. Sipërmarrësi Investitor merr përsipër dhe angazhohet që Propozimi për miratimin e PDV, dhe Leja e Ndërtimit do të plotësojë parametrat e zhvillimit, të përcaktuara nga Plani i Përgjithshëm Rregullues në fuqi.

3. Të marrë të gjitha lejet dhe licencat e nevojshme për realizimin e kësaj kontrate në përputhje me Ligjin e Zbatueshëm dhe të jetë në përputhje me to në çdo kohë gjatë gjithë Kohëzgjatjes së Kontratës. Të gjitha shpenzimet për kryerjen e procedurave administrative, për pajisjet me lejet dhe autorizimet përkatëse për përmbushjen e qëllimit të kësaj Kontrate janë në ngarkim të Sipërmarrësit Investitor. Pas marrjes së lejeve të lartpërmendura, Sipërmarrësi Investitor duhet të fillojë punimet brenda afateve të përcaktuara në këtë Kontratë.

4. Sipërmarrësi Investitor merr përsipër sistemimin e territorit rrethues të objektit/ndërtimit që do mbetet pas shfrytëzimit të Zonës për Zhvillim për ndërtimin e objektit/ndërtimit, territor rrethues i cili përfshin: ndërtimin e rrugëve me asfalt dhe trotuareve me pllaka, mbjelljen e pemëve, largimin e materialeve të ndërtimit, te inerteve, mbeturinave, heqjen e strukturave të përkohshme në lidhje me ndërtimin e Objektit, vendosjen e ndriçimit në përputhje me standardin më të lartë në vend dhe në harmoni me strukturat rrethuese ("Territori Rrethues").

5. Sipërmarrësi Investitor merr përsipër që ndërtimin e Objektit ta kryejë sipas kërkesave moderne të kohës, me cilësi të lartë, brenda kushteve teknike, urbanistike dhe ligjore, me izolim termik cilësor dhe funksionalitet të lartë, fasada estetike e cilësore me parametra europianë, me instalime të rrjetit të energjisë elektrike, të ujit të pijshëm, kanalizime të ujërave të zeza, gropat septike të lidhura me sistemin e rrjetit mbledhës (kolektor), me pajisje dhe rifinitura të cilësisë së lartë, përcaktim i detajuar i të cilave bëhet në projektin e zbatimit.

6. Sipërmarrësi Investitor do të ndërtojë Ndërtesën në përputhje me kushtet dhe përcaktimet e kësaj Kontrate dhe legjislacionit shqiptar në fuqi. Sipërmarrësi është i detyruar të angazhojë dhe të përdorë të gjithë kapacitetet dhe aftësitë e tij profesionale, organizative, shkencore, ligjore, gjatë gjithë kohës që do të vazhdojë zbatimi i Ndërtesës, deri në përfundimin e plotë të tij, sipas të gjitha standarteve të njohura bashkëkohore më të larta.

7. Sipërmarrësi Investitor do të mbajë përgjegjësi në rast vonese gjatë kryerjes së punimeve ose për ndërprerjen e tyre, nëse këto vonesa kanë ardhur për faj të Sipërmarrësit dhe për çdo vonesë do të

përgjigjet për dëmin e shkaktuar Porositësit sipas parashikimeve të kësaj kontrate dhe legjislacionit të fushës.

8. Sipërmarrësi investitor do të kryejë punimet e ndërtimit me materiale të cilësisë së mirë në përputhje me projektin, siç është rënë dakord me Porositësit dhe siç është miratuar nga organet kompetente. Në çdo rast, projekti i paraqitur në Organet Kompetente do të jetë konform standardeve më të larta bashkëkohore dhe e një cilësie të lartë konform kodeve teknike të zbatimit në fuqi. .

9. Sipërmarrësi Investitor garanton se cilësia e punimeve dhe standardet e ambienteve të Pjesës Takuese Ndërtimore të Porositësit, do të jetë e njëjtë me pjesën takuese që do të kalojë në pronësi të Sipërmarrësit.

10. Sipërmarrësi Investitor garanton Porositësin se Sipërmarrësi do të mbetet përgjegjës i vetëm, pa cenuar Porositësin, ndaj Palëve Pronare të Trojeve të tjera që mund të përfshihen në Zonën për zhvillim apo ndaj Palëve të Treta që pretendojnë të drejta pronësie mbi njësitë ndërtimore të Ndërtesës.

11. Sipërmarrësi Investitor detyrohet në çdo kohë, sipas kërkesës së Porositësit, të vendosë në dispozicion të këtij të fundit të gjithë dokumentin tekniko – ligjor, që disponohet nga Sipërmarrësi në lidhje me Ndërtesën dhe për përmbushjen e detyrimeve të Sipërmarrësit sipas parashikimeve më sipër, kundrejt një afati 10 ditor nga paraqitja e kërkesës së Porositësit.

12. Sipërmarrësi ka të drejtë që me lidhjen e kësaj kontrate të bëjë regjistrimin e saj në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si dhe të bëjë rrethimin e Zonës për Zhvillim.

13. Të zbatojë projektin për ndërtimin e Objektit sipas kërkesave të sigurisë të përcaktuara në Ligjin e Zbatueshëm.

14. Të parandalojë dhe kontrollojë çdo ndikim apo ndotje mjedisore të shkaktuar nga ndonjë punim i tij dhe të kthejë ambientin, me shpenzimet e veta, në situatën e mëparshme (para ndotjes);

15. Sipërmarrësi Investitor është i detyruar të zbatojë të gjitha detyrimet e përcaktuara në dispozitat e ligjit nr.8402, datë 10.9.1998, "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

16. Të përballojë të gjitha shpenzimet që lidhen me dëmet që eventualisht mund t'i shkaktohen Porositësit apo palëve të treta për shkak të dashjes apo pakujdesisë së Sipërmarrësit Investitor, sipas përcaktimeve në këtë kontratë;

17. Të mbajë të informuar Porositësin për çdo rrethanë që mund të ketë ndikim në ecurinë e projektit, sipas përcaktimeve në këtë kontratë;

18. Të zbatojë dhe administrojë një program mbikëqyrje dhe sigurie për Projektin/Zonën e Zhvillimit dhe përdoruesit e tij si dhe për personelin e nënkontraktuesve të përfshirë në kryerjen e shërbimeve sipas kontratave të Projektit, duke përfshirë këtu riparimin e shkeljeve dhe mangësive të sigurisë, si edhe duke ndërmarrë të gjitha masat e tjera të nevojshme për të siguruar një mjedis të sigurte, në përputhje me Ligjin e Zbatueshëm;

19. Të marrë masa për të garantuar respektimin e dispozitave të Kodit të Punës dhe rregulloreve përkatëse të sigurimit teknik, të disiplinës teknike, të mbrojtjes në punë, të higjienës dhe sigurimit nga zjarri, për të parandaluar çdo dëm e fatkeqësi në punë. Në veprimtarinë e tij të zbatojë Ligjin e Zbatueshëm në fuqi dhe të paguajë të gjitha shpenzimet për publikimet e bëra, si dhe shpenzimet noteriale.

20. Sipërmarrësi Investitor nuk ka të drejtë të vendosë hipotekë, peng, apo ndonjë barrë tjetër mbi Zonën e Zhvillimit, deri në momentin e dorëzimit të pjesës takuese në favor të bashkisë Tiranë. Porositësi në momentin e miratimit të lejes së ndërtimit në favor të sipërmarrësit të bëj shënimin përkatës në leje në lidhje me detyrimin që ka sipërmarrësi për dhënien e pjesës takuese në favor të bashkisë Tiranë.

21. Të njoftojë Porositësin menjëherë pasi është pajisur me Lejen e Ndërtimit për objektin/ndërtimin e ardhshëm. Nga bashkia Tiranë në përputhje me këtë kontratë behet shënimi në lejen e ndërtimit për barrën që duhet të plotësoj sipërmarrësi në favor të dhënies së sipërfaqes takuese bashkisë Tiranë.

22. Të vendosi në dispozicion të Porositësit projektin, dhe çfarëdo dokumentacioni tjetër tekniko ligjor të nevojshëm, te ndërtimit/objektit të ardhshëm.

Neni 7

Deklarimet dhe Garancitë e Sipërmarrësit Investitor

Sipërmarrësi Investitor deklaron dhe garanton Porositësin se:

(a) Ekziston në mënyrë të vlefshme, është i organizuar në mënyrën e duhur dhe nuk është subjekt procedurash likuidimi ose falimentimi sipas legjislacionit shqiptar;

(b) Ka tagrat dhe autoritetin e plotë që të zbatojë, dorëzojë dhe përmbushë detyrimet e tij sipas kësaj Kontrate;

(c) Gëzon kapacitetet teknike dhe financiare për realizimin e objektit/ndërtimit të ardhshëm por gjithashtu edhe përfundimin brenda afateve ligjore të ndërtimit/objektit të ardhshëm.

Deklaron se ndërtimi/objekti do të përfundojë sipas kërkesave moderne të kohës, me cilësi të lartë, brenda kushteve teknike, urbanistike dhe ligjore, me izolim termik cilësor dhe funksionalitet të lartë, fasada estetike e cilësore, lyerjet me bojë cilësore dhe të padëmshme për ambientin rrethues, me instalime të rrjetit të energjisë elektrike, të ujit të pijshëm, kanalizime të ujrave të zeza, gropat septike të lidhura me sistemin e rrjetit mbledhës (kolektor), me pajisje dhe rifinitura të cilësisë së lartë, përcaktim i detajuar i të cilave bëhet në projektin e zbatimit.

(d) I nënshtrohet ligjeve të Republikës së Shqipërisë, në lidhje me këtë Kontratë dhe heq dorë në mënyrë të shprehur dhe të parevokueshme nga çdo imunitet në çdo juridiksion në lidhje me të;

(e) Zbatimi dhe përmbushja e kësaj Kontrate nuk është në kundërshtim me kontrata të tjera në të cilat ai është palë, apo nga të cilat ai ose cilado prej pasurive të tij, preken apo kufizohen;

(f) Për aq sa Sipërmarrësi Investitor ka dijeni, nuk është në ndjekje penale dhe nuk ka kallëzime ose ndjekje penale që mund të prekin atë ose kapitalin e tij, përpara cilësdo gjykatë ose përpara cilitdo autoritet tjetër gjyqësor apo autoriteti tjetër, rezultat i të cilit mund të sjellë pasoja në shkeljen apo në shkaktimin e një mospërmbushje të Sipërmarrësit Investitor sipas kësaj Kontrate, ose që individualisht apo në tërësi mund të çojë në çfarëdo pasoje materiale të padëshiruar;

(g) Nuk është në dijeni të shkeljeve apo mos përmbushjeve në lidhje me çfarëdo urdhri, vendimi apo akti të çfarëdo gjykate apo të çfarëdo urdhri ligjërisht e detyrues të një autoriteti shtetëror, që mund të çojë në çfarëdo pasoje materiale të padëshiruar apo në cenim të aftësisë së Sipërmarrësit Investitor, për të përmbushur detyrimet dhe detyrat e tij sipas kësaj Kontrate;

(gj) Ka vepruar dhe do të veprojë në përputhje me të gjithë Legjislacionin e Zbatueshëm dhe nuk i është nënshtruar asnjë gjobe, dënimi, vendimi të ndërmjetëm ose çfarëdo përgjegjësie tjetër civile ose penale, e cila në tërësi ka apo mund të ketë pasoja materiale të padëshiruara mbi objektin e kësaj Kontrate;

(h) Çdo deklaratë apo garanci e Sipërmarrësit Investitor që përmbahet në këtë Kontratë apo në cilindo dokument tjetër që i ka paraqitur Porositësit, ose cilitdo institucioni publik në lidhje me lejet e nevojshme për realizimin e Objektit sipas kësaj Kontrate, nuk përmban apo nuk do të përmbajë deklarim/e të pavërteta të fakteve materiale ose një fakt material që e bën këtë deklarim apo garanci të rreme;

(i) Kjo Kontratë përbën për Sipërmarrësin Investitor detyrimin ligjor, të vlefshëm dhe kushtëzues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të.

Neni 8

Kalimi i titullit të pronësisë

1. Pas nënshkrimit të kësaj Kontrate, pala sipërmarrëse ka të drejtë të aplikojë për leje ndërtimi pranë Agjencisë së Zhvillimit të Territorit.

2. Sipërfaqja prej 50 % (pesëdhjetë përqind) e sipërfaqes totale ndërtimore, mbi dhe nën tokë të ndërtimit të ri në bllok për llogari të truallit, si dhe 100 % sipërfaqe ndërtimore për llogari të Godinës/ndërtesës, konkretisht 183.0 m2 ndërtim i ri, që i shtohet pjesës së sipërfaqes ndërtimore të mësipërme, respektivisht sipërfaqes ndërtimore mbi tokë, sipas parashikimeve të këtij vendimi, është pjesë e projektit dhe dokumentacionit që aplikohet për leje ndërtimi nga zhvilluesi privat.

3. Në përputhje me ligjin, do të regjistrohet Kontrata e Kalimit të të Drejtave që do të lidhet midis palëve pasi Sipërmarrësi të jetë pajisur me lejen përkatëse të ndërtimit për objektin/ndërtimin e ardhshëm.

4. Palët bien dakord se pas nënshkrimit të Kontratës së Kalimit të të Drejtave dhe marrjes së Certifikatës së Regjistrimit të ndërtimit/objektit, do të lidhin Kontratën e Shkëmbimi të pjesëve takuese në ndërtimin/objektin e ri të regjistruar dhe pajisur me certifikatë pronësie në shkëmbim të truallit dhe ndërtesës së dhënë në sipërmarrje sipas kësaj Kontrate. Kjo kontratë shkëmbimi përbën dhe veprimin juridik të kalimit/transferimit të titullit të pronësisë mbi pasuritë objekt shkëmbimi

midis palëve.

5. Pas nënshkrimit rregullisht nga palët të Kontratës së Shkëmbimit dhe dorëzimit të sipërfaqeve ndërtimore në favor dhe lëshimit të certifikatës së pronësisë në emër të Bashkisë Tiranë, Sipërmarrësit i lind e drejta automatikisht për të aplikuar pranë Agjencisë Shtetërore Kadastrale për të regjistruar truallin e dhënë në sipërmarrje nga Porositësi në emër dhe favor të Sipërmarrësit në përputhje me ligjin.

6. Porositësi, pas kryerjes dhe marrjes të të gjithë miratimeve ligjore në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", të ndryshuar, dhe marrjes në dorëzim të pjesëve takuese në ndërtimin/objektin e ri sipas kushteve dhe kritereve të kësaj kontrate nuk do të ketë asnjë pretendim pronësie në të ardhmen ndaj Sipërmarrësi.

7. Palët garantojnë njëra-tjetrën se pasuritë e mësipërme objekt i kësaj kontrate nuk janë të ngarkuara me Barrë Hipotekore, detyrime të tjera ligjore.

8. Sipërmarrësi merr përsipër mbulimin dhe pagesën e çdo shpenzimi për kryerjen e regjistrimit të këtyre pasurive pronë në pronësi të tij në pronësi të Bashkisë Tiranë pranë ASHK-së .

Neni 9

Afati

1. Kjo kontratë hyn në fuqi në datën e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit Bashkiak i cili e miraton atë, dhe është e vlefshme nga data e nënshkrimit të saj në mënyrë të rregullt nga të dyja palët e deri në momentin e transferimit të pjesës takuese tek Porositësi.

2. Sipërmarrësi detyrohet t'i dorëzojë Porositësit pjesët takuese ndërtimore sipas përcaktimeve të kësaj Kontrate brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga marrja e Certifikatës së Regjistrimit të ndërtimit/objektit sipas kushteve të ndërtimit të përcaktuar në Aneksin e kësaj Kontrate.

3. Afati konsiderohet i pezulluar për rastet e forcës madhore, gjendjes së jashtëzakonshme në Tiranë dhe Shqipëri, si dhe në raste grevash, të cilat ndikojnë qoftë dhe në mënyrë të tërthortë në mbarëvajtjen e punimeve. Me përfundimin e këtij shkaku, afati rifillon të llogaritet.

4. Afati konsiderohet i pezulluar, për shkak të ndonjë konflikti gjyqësor për pretendime pronësie nga persona të tretë, ose për çdo lloj konflikti tjetër, objekti i të cilit nuk mund të parashikohet.

5. Afati gjatë të cilit Sipërmarrësit detyrohet të realizojë punimet, konsiderohet në kuptimin e kësaj Kontrate, i përfunduar me njoftimin me shkrim që kjo palë i bën Porositësit për përfundimin e tyre dhe për gatishmërinë e saj për fillimin e dorëzimit

Neni 10
Ndërtimi, Monitorimi gjatë ndërtimit dhe Konstatimi i të metave
1. Ndërtimi

Sipërmarrësi Investitor do të ndërtojë sipas kërkesave moderne të kohës, me cilësi të lartë, brenda

kushteve teknike, urbanistike dhe ligjore, me izolim termik cilësor dhe funksionalitet të lartë, fasada estetike e cilësore, me instalime të rrjetit të energjisë elektrike, të ujit të pijshëm, kanalizime të ujrave të zeza, gropat septike të lidhura me sistemin e rrjetit mbledhës (kolektor), me pajisje dhe rifinitura të cilësisë së lartë.

Sipërmarrësi Investitor mund të fillojë ndërtimin apo sistemimin për vepra të caktuara përpara në Zonën e Zhvillimit përpara Datës së Fillimit të Punimeve të Ndërtimit.

Sipërmarrësi Investitor është përgjegjës për ndërtimin e të gjitha rrugëve të nevojshme hyrëse, nga rrjeti ekzistues rrugor në Zonën e Zhvillimit me kusht që rrjeti ekzistues rrugor të jetë në një distancë të arsyeshme me kufirin e sheshit/shesheve përkatëse të Zonës së Zhvillimit.

Nëse Sipërmarrësi Investitor dështon në realizimin e ndërtimit brenda afatit të caktuar për fajin e tij, është i detyruar të paguajë penalitetetet për çdo ditë vonese sipas parashikimeve të Nenit 16, të kësaj kontrate, më sipër apo kur sipërmarrësi argumenton se nuk ka pasur faj.

Sipërmarrësi Investitor vë në dispozicion të Porositësit katalogët përkatës, me materialet e ndërtimit. Në rast ndryshimi të zgjedhjes (zgjedhje jashtë katalogëve) dhe preferencave të tjera nga Porositësit, kundrejt ndryshimit të vlerave të materialeve, Palët do të rakordojnë për vlerat e punimeve plus minus para realizimit të ndryshimeve.

Sipërmarrësi Investitior i paguan penalitetet sipas muajve kalendarikë, brenda 30 ditëve nga fillimi i muajit pasardhës. Në rast se Sipërmarrësi nuk paguan dëmet brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e caktuar, Porositësi ka të drejtë të tërheqë shumën e barazvlefshme me penalitetin e akumuluar nga Sigurimi i Kontratës.

Sipërmarrësi Investitor duhet të sigurojë punimet e ndërtimit/montimit të Objektit sipas Legjislacionit të Zbatueshëm. Afati i kësaj police duhet të jetë në fuqi deri në përfundimin e ndërtimit.

2. Monitorimi dhe konstatimi i të Metave

Sipërmarrësi Investitor ka të drejtë të monitorojë dhe inspektojë gjatë gjithë fazës së ndërtimit, me kusht që, gjithsesi, ky monitorim dhe inspektim të mos shkaktojnë ndonjë pengesë të paarsyeshme, të ndërhyjë në progresin e ndërtimit ose të ndërpresë ose pezullojë ndërtimin.

Porositësi ka të drejtë që të bëjë sugjerime dhe propozime të cilat duhet të merren parasysh nga Sipërmarrësi Investitor me kusht që këto sugjerime dhe propozime të mos cënojnë projektin e miratuar.

Në rast se gjtaë monitorimit konstatohen të meta thelbësore në ndërtim, materiale, pajisje dhe/apo dalje nga projekti, Porositësi njofton me shkrim menjëherë Sipërmarrësin Investitor, duke i caktuar këtij të fundit, një afat të arsyeshëm për eleminimin e të metave dhe pasojave të tyre prej jo më pak se tridhjetë (30) ditësh.

Nëse sipërmarrësi nuk eleminon të metat thelbësore, të pranuara apo dakordësuara mes palëve, brenda afatit të përcaktuar për eleminimin e tyre, ai do t'i paguajë Porositësit një penalitet prej 50.000 (pesëdhjetë mijë) Lekësh në ditë.

Në rast mosmarrëveshjesh në lidhje me të metat e pretenduara, palët do t'i zgjidhin ato në përputhje me Nenin 15 të kësaj kontrate.

Neni 11

Dorëzimi

Pas përfundimit të Kontrollit të pjesëve takuese nga grupi i punës i krijuar nga Porositësi për këtë qëllim, por jo më vonë se 30 ditë nga dita e njoftimit me shkrim për përfundimin e punimeve të ndërtimit do të fillojë procesi i marrjes në dorëzim të Pjesëve Takuese.

1. Mbi procesin e dorëzimit mbahet procesverbal në prani të Palëve, ku do të përshkruhen të gjitha njësitë e dorëzuara.

2. Nëse pas Kontrollit të Pjesëve takuese nga Porositësi, ky i fundit nuk konstaton asnjë të metë apo vërejtje, atëherë marrja në dorëzim do të bëhet pa rezerva dhe do të konsiderohet dorëzim përfundimtar. Procesverbali i marrjes në dorëzim në këtë rast do të shoqërohet me deklarimin nga Porositësi për përfundimin/mbylljen e punimeve të ndërtimit në përputhshmëri me projektin dhe kushtet e kësaj Kontrate dhe asaj të kalimit të të drejtave. Që nga ky moment e tutje, pushojnë te gjitha përgjegjësitë dhe detyrimet e Investitorit kundrejt Bashkisë Tiranë për anën ndërtimore të Pjesëve Takuese të marra në dorëzim.

3. Nëse pas Kontrollit të Pjesëve Takuese nga Bashkia Tiranë, ky i fundit konstaton të meta atëherë Bashkia Tiranë kryen të gjitha veprimet sipas parashikimeve të nenit 10, më lart duke rezervuar të drejtën, në diskrecion të plotë të tij nëse do të marrë në dorëzim ose jo pjesët takuese. Në asnjë rast, pavarësisht vendimit të Bashkia Tiranët, Investitori nuk zhvishet nga detyrimi për të ndrequr të metat e konstatuara.

4. Nëse Bashkia Tiranë do të marrë Pjesët Takuese duke evidentuar në procesverbal secilën të metë e duke përcaktuar kohën e nevojshme për riparimin e tyre. Marrja në dorëzim në këtë formë do të konsiderohet me rezerva dhe Sipërmarrësi Investitor do të mbetet përgjegjës për ndreqjen e tyre.

5. Në rast se Sipërmarrësi refuzon apo vonon riparimin e të metave, atëherë Bashkia Tiranë ka të drejtë të bëjë vetë riparimin e tyre, por duke tërhequr shumën e barasvlershme të riparimeve nga Sigurimi i Kontratës.

Neni 12

Mospërmbushja

Nënkupton Mospërmbushjen e Sipërmarrësit ose Mospërmbushjen e Bashkisë Tiranë, ose të dyja siç mund të pranohet apo kërkohet nga konteksti.

1. Mospërmbushjet nga Sipërmarrësi:

Ngjarjet në vijim do të përbëjnë ngjarje të mospërmbushjes nga Sipërmarrësi Investitor përveçse kur një ngjarje e tillë ka ndodhur si rrjedhojë e një ngjarje të Forcës Madhore.

(a) Sipërmarrësi Investitor nuk përmbush ndonjë prej detyrimeve thelbësore të tij, sipas kësaj Kontrate;

(b) Sipërmarrësi i nënshtrohet procedurave të likuidimit, falimentit apo procedurave të tjera të cilat pezullojnë dhe/ose përfundojnë statusin juridik të Sipërmarrësit;

(c) Sipërmarrësi braktis projektin pa arsye;

(d) Për shkelje të tjera të kushteve të kësaj Kontrate nga ana e Sipërmarrësit në rastet kur shkelja ka vazhduar për më shumë se 30 (tridhjetë) ditë dhe nuk është riparuar prej tij.

2. Mospërmbushjet nga Bashkia Tiranë

Ngjarjet në vijim do të përbëjnë ngjarje të mospërmbushjes së Bashkia Tiranët përveçse kur një ngjarje e tillë ka ndodhur si rrjedhojë e një ngjarje të Forcës Madhore:

(a) Porositësi nuk dorëzon Truallin sipas parashikimeve të kësaj kontrate pas kalimit të 90 (nëntëdhjetë) nga nënshkrimi i saj;

(b) Në rast se mbi Truallin e vënë në dispozicion nga Bashkia Tiranë do të ketë pretendime nga të tretë të tilla, që bllokojnë punimet e ndërtimit dhe Bashkia Tiranë i nuk i zgjidh ato brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga dita e marrjes së njoftimit nga Sipërmarrësi.

3. Pasojat e Mospërmbushjes.

Secila prej Palëve që mund të ndodhet përpara njërit prej parashikimeve të mospërmbushjes si më lart ato do të:

Njoftojnë palën tjetër në lidhje me shkakun e mospërmbushjes dhe kohën që do t'i duhet për të ndrequr atë;

Pala tjetër që merr njoftimin në diskrecion të saj vendos:

(i) Të pranojë kohën që duhet për të ndrequr mospërmbushjen e në këtë rast pala mospërmbushëse do të konsiderohet se është në vonesë dhe mbi të do të aplikohet një penalitet prej 10.000 (dhjetëmijë) lekë/ditë;

(ii) Të mos pranojë propozimin për ndreqjen e mospërmbushjes dhe të kërkojnë Zgjidhjen e njëanshme të Kontratës. Në këtë rast pasojat do të regullohen sipas dispozitave më poshtë.

Neni 13
Forca Madhore

Me ngjarje të Forcës Madhore do të nënkuptohet një ose disa nga veprimet apo ngjarjet në vijim:

(a) Fatkeqësi natyrore apo ndodhi përtej kontrollit të arsyeshëm të palës së prekur, të cilat në mënyrë të arsyeshme nuk mund të priteshin që të ndodhnin, kushte jashtëzakonisht të këqija të motit, rrufe, tërmete, ciklonë, përmbytje, shpërthime vullkanike apo zjarre ose rrëshqitje toke, pandemi;

(b) Kontaminim radioaktiv ose rrezatim jonizues, apo kontaminim kimik ose biologjik;

(c) Greva ose bojkotime (të ndryshme nga ato që përfshijnë Sipërmarrësin, nënkontraktorët ose punonjësit/përfaqësuesit e tyre përkatës, ose që mund t'i atribuohen cilitdo veprim apo mosveprim nga cilido prej tyre) që ndërpresin furnizimet dhe shërbimet ndaj Projektit për një periudhë që kalon 15 (pesëmbëdhjetë) ditë në një Vit Financiar;

(d) Një akt lufte (qoftë i shpallur apo i pashpallur), pushtim, konflikt i armatosur apo akt të armikut të huaj, bllokadë, embargo, trazira, kryengritje, veprime terroriste ose ushtarake, çrregullime civile ose sabotime të motivuara politikisht, të cilat e pengojnë kryerjen e punimeve për një afat që tejkalon një periudhë të vazhduar prej 30 (tridhjetë) ditësh në një Vit Financiar;

(e) Mos-zbatimin e një akti ligjor nga organet kompetente dhe/ose mos-zbatimin për shkaqe jashtë kontrollit të palës së prekur, të legjislacionit në fuqi, moratoriume, pezullime dhe/ose mosmiratime të akteve, të caktuara, të cilat afektojnë ecurinë e Projektit dhe përmbushjen e detyrimeve në këtë Kontratë nga ana e Sipërmarrësit Investitor, të cilat, nuk janë nën kontrollin e arsyeshëm, të drejtpërdrejtë apo të tërthortë, të Palës së prekur ("Pala e Prekur") që rezulton, apo shkakton dështim të plotë apo të pjesshëm të Palës së Prekur në përmbushjen e ndonjës prej detyrimeve të saj, sipas kësaj Kontrate (me përjashtim të pagesës së parave), por vetëm kur dhe në masën që:

(i) kjo rrethanë, pavarësisht nga ushtrimi i korrektesës së arsyeshme, nuk mund të pengohet apo nuk mund të ishte penguar, shmangur apo hequr nga Pala e Prekur;

(ii) Pala e Prekur mori apo ka marrë të gjitha masat e arsyeshme paraprake, ka treguar kujdesin e duhur dhe marrë masat e arsyeshme alternative për të shmangur efektin e një ngjarjeje të tillë në mundësinë e Palës së Prekur për të përmbushur detyrimet e saj sipas kësaj Kontrate dhe për të zbutur pasojat e saj;

(iii) ngjarja nuk është, ose nuk ishte, rezultat i drejtpërdrejtë apo i tërthortë i shkeljes nga Pala e Prekur e ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj Kontrate; dhe

(iv) Pala e Prekur i ka dhënë njoftim Palës tjetër brenda 7 (shtatë) ditëve pas zbulimit të ngjarjes, bashkë me një raport që përcakton natyrën e kësaj ngjarjeje dhe masave që ka marrë dhe planifikon të marrë në mënyrë që të shmangë ose zbusë efektet e ngjarjes.

Pala e Prekur justifikohet për mospërmbushjen e detyrimeve dhe nuk interpretohet se është në shkelje të detyrimeve të saj në lidhje me Kontratën, për sa kohë dhe në masën që, një mospërmbushje e tillë vjen për shkak të ngjarjes së Forcës Madhore gjatë të cilës detyrimet e Palës së Prekur janë të pezulluara. Pala e Prekur ka për detyrë të zbusë efektet e ngjarjes së Forcës Madhore. Në rast se Palët gjenden përpara një ngarje të Forcës madhore, ato me konsensus mund të vendosin:

(a) të vazhdojnë këtë Kontratë, duke vendosur një afat të arsyeshëm për rregullimin e pasojave të ngjarjes së Forcës Madhore. Në këtë rast ato do të ndihmojnë njëra tjetrën me qëllim minimizimin e pasojave dhe nuk do të ketë asnjë kërkesë për kompesim, penalitet apo dëmshpërblim nga asnjëra prej tyre.

(b) të Zgjidhin këtë Kontratë. Pala e Prekur ka të drejtë të zgjidhë këtë Kontratë, në rrethanat e mëposhtme:

(i) përfundimi i Punimeve të Ndërtimit pengohet, vështirësohet apo vonohet në mënyrë të konsiderueshme për më shumë se 120 (njëqind e njëzetë) ditë të njëpasnjëshme për shkak të një apo më shumë ngjarjesh të Forcave Madhore (periudha e pezullimit); ose

(ii) ndodhia e Ngjarjeve të Forcës Madhore është e tillë që efektet e saj duken qartë dhe pa mëdyshje se do të pengojnë apo vonojnë përfundimin e Punimeve për një periudhë të vazhdueshme prej të paktën 120 (njëqind e njëzet) ditësh (periudha e pezullimit), ku (secila është një "Ngjarje e Zgjatur e Forcës Madhore"). Për rregullimin e pasojave të zgjidhjes së Kontratës nga një ngjarje e Forcës Madhore, palët do t'i drejtohen Ekspertit të Pavarur.

A20230526403711108 12

Njoftimi i palëve

Secila nga palët që kërkon zgjidhjen e kësaj kontrate, në përputhje me nenet e mësipërme, do të njoftojë paraprakisht me shkrim palën tjetër. Njoftimi duhet të përmbajë:

(a) Detajet e duhura duke nënvizuar shkakun e zgjidhjes;

(b) Datën e përfundimit të Kontratës, në rast moskorigjimi të shkeljes brenda afatit të përcaktuar në kontratë dhe në rast se kur mungon një përcaktim i tillë, brenda 90 ditëve nga data e njoftimit.

(c) Hollësitë e llogaritjes së dëmshpërblimit si rezultat i zgjidhjes së kontratës;

(d) Çdo informacion tjetër të rëndësishëm

Neni 14

Zgjidhja e Njëanshme e Kontratës

Pa cënuar cilëndo të drejtë apo rregullim tjetër që mund të ketë sipas kësaj Kontrate, në rastin e një mospërmbushje dhe kur nuk pranohet propozimi për ndreqjen e saj, palës tjetër i lind i drejta të kërkojë Zgjidhjen e njëanshme të kesaj Kontrate.

1. Pasojat e Zgjidhjes së njëanshme të Kontratës

Kur kjo kontratë Zgjidhet në mënyrë të njëanshme për shkaqe të parashikuara më lart, palës tjetër i lind e drejta të kërkojë dëmin për zgjidhje të parakohshme të Kontratës;

Në rast se zgjidhja ndodh për mospërmbushje të Sipërmarrësit Bashkia Tiranë përveç sa më lart ka të drejtë të:

- Mbajë shumën përkatëse nga sigurimi i Kontratës;
- Të marrë në dorëzim Truallin, ndërtimin, sipas fazës dhe gjendjes në të cilën ndodhen, dorëzim i cili do të bëhet brenda një afati kohor prej 30 (tridhjet) ditësh, duke filluar nga momenti i zgjidhjes. Vlerësimi i punimeve të realizuara bëhet nga një Ekspert i Pavarur, sipas parashikimeve më poshtë dhe në rast mosmarrëveshjeje, nga Gjykata. Vlerësimi ka për qëllim vetëm ndarjen e volumeve ndërtimore në % që i takon Bashkia Tiranët sipas kësaj kontrate dhe nuk bëhet për efekt kundërshpërblimi.

Pavarësisht parashikimeve si më lart, asnjëra nga Palët nuk përjashtohet nga detyrimi për të paguar çdo penalitet, pagesë për vonesë të pashlyer, në përputhje me këtë Kontratë.

Palët kanë të drejtë ta zgjidhin këtë Kontratë me pëlqim të dyanshëm, duke negociuar mënyrën e kompensimit. Gjithsesi, Bashkia Tiranë ka gjithmonë të drejtë të përfitojë sigurimin e kontratës, nëse ekziston dhe plotësohen kushtet për përfitimin e tij.

Neni 15
Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve

1. Zgjidhja miqësore

Çdo kundërshti, mosmarrëveshje apo ankesë midis palëve kontraktuese, që lind ose ka lidhje me zbatimin dhe interpretimin e kësaj kontrate, do të zgjidhet me mirëkuptim midis tyre duke u bazuar në vullnetin e mirë. Secila Palë njofton me shkrim palën tjetër për ekzistencën e mosmarrëveshjes dhe palët mblidhen për të arritur një zgjidhje brenda 30 ditëve nga njoftimi që iu është dhënë.

2. Dështimi i zgjidhjes miqësore

Kur me gjithë përpjekjet e palëve nuk arrihet një konsensus i përbashkët sipas neneve të përmendura më lart, palët do t'i drejtohen një eksperti të pavarur teknik dhe/ose ekonomik (në varësi të çështjes që është objekt i mosmarrëveshjes ("Eksperti i Pavarur"), i cili duhet të propozojë një zgjidhje brenda 30 ditëve nga referimi i mosmarrëveshjes prej Palëve. Kur përcaktimi i një zgjidhjeje nga një Ekspert i Pavarur është i mëvojshëm, asnjëra palë nuk mund t'i drejtohet gjykatës, përpara se të ketë mbaruar afati i përcaktuar 30-ditor i dhënë për Ekspertin e Pavarur.

3. Zgjedhja e Ekspertit të Pavarur

Caktimi i Ekspertit të Pavarur do të jetë si më poshtë:

a) Pala që dëshiron t'i drejtohet një Eksperti të Pavarur njofton palën tjetër për këtë qëllim, brenda 30 (tridhjetë) ditëve së bashku me arsyet se pse dëshiron caktimin e Ekpsertit të Pavarur;

b) Palët takohen brenda 10 ditëve për të rënë dakord mbi një person (fizik apo juridik) që do të veprojë si Ekspert i Pavarur dhe termat e referencës;

c) Nëse palët nuk bien dakord për përcaktimin e një Eksperti të Pavarur, çështja i drejtohet brenda 5 ditëve nga pala e interesuar, drejtuesit e Dhomës të Tregtisë dhe Industrisë Tiranë ("Caktuesi"), i cili cakton një Ekspert të Pavarur brenda 10 ditëve nga momenti që palët i janë drejtuar së bashku me termat e referencës, dhe për caktimin e tij, nëse e konsideron të nëvojshme, mund të marrë këshillime të pavarura. Ky vendim është detyrues për të dy Palët. Shpërblimi i Ekspertit të Pavarur ndahet në mënyrë të barabartë midis palëve.

d) Secila palë do t'i ofrojë informacion Ekspertit të Pavarur sipas kërkesave të ekspertit. Eksperti i Pavarur ka të drejtë të marrë profesionistë të pavarur dhe/ose këshilla teknike, që ai mund t'i konsiderojë të arsyeshme, si dhe të marrë çdo ndihmë sekretarie që mund të jetë e nëvojshme.

e) Vendimet e Ekspertit të Pavarur janë përfundimtare dhe detyruese për palët përveçse:

- Në rastin e një gabimi të dukshëm ose mashtrimi; ose

- Nëse brenda një periudhe 15 (pesëmbëdhjetë) ditore nga njoftimi i vendimit të Ekspertit të Pavarur njëra palë njofton me shkrim palën tjetër, duke deklaruar qëllimin e saj për t'iu drejtuar gjykatës kompetente në lidhje me mosmarrëveshjen, me kusht që pala që po i drejtohet gjykatës të fillojë procedurën përkatëse brenda 30 ditëve nga dhënia e njoftimit, rast në të cilin, vendimi i gjykatës është përfundimtar në përputhje me Ligjin e Zbatueshëm.

Neni 16

A20230526403711108L2

Kontrata dhe interpretimi i saj në tërësi

1. **Kontrata e plotë**

Kjo Kontratë, përfshin vullnetin e lirë dhe të plotë të palëve, sipas të drejtave dhe detyrimeve përkatëse të parashikuara në këtë kontratë dhe qëndron mbi të gjitha marrëveshjet dhe negociatat e mëparshme gojore dhe me shkrim ndërmjet palëve kontraktuese që i përkasin objektit të kësaj kontrate. Palët në këtë kontratë bien dakord dhe njohin se ndonjë, çdo dhe të gjitha termat dhe dispozitat e kësaj Kontrate janë thelbësore dhe të domosdoshme. Për sa më sipër, secila palë në kontratë premton dhe garanton palën tjetër për plotësimin me mirëbesim të të gjithë detyrimeve të tyre në përputhje me ndonjë, çdo dhe të gjitha termat dhe dispozitat e saj. Për më tepër, palët deklarojnë shprehimisht se gjatë zbatimit të kësaj kontrate, ata kanë marrë parasysh ndonjë dhe të gjitha ndryshimet e paparashikuara të rrethanave.

Më tej, palët në këtë kontratë bien dakord të përmbushin çdo akt tjetër, të nënshkruajnë dhe të zbatojnë ato, në raste se do të konsiderohet e nevojshme ose e përshtatshme për të plotësuar qëllimin dhe synimin e kësaj Kontrate.

Kjo Kontratë, së bashku me të gjitha anekset shoqëruese, përbëjnë Kontratën e tërë dhe mirëkuptimin e Palëve në lidhje me objektin e përmbajtur këtu.

2. **Interpretimi**

Çdo kusht apo formulim që mund të sjellë paqartësi do të interpretohet në kontekstin e tërësisë së Kontratës dhe në këndvështrimin e qëllimit që i shtyu palët të lidhin këtë Kontratë dhe që është kalimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

3. **Ndryshime, fshirja, etj.**

Asnjë dispozitë e kësaj kontrate nuk mund të ndryshohet, apo të fshihet, me përjashtim të rastit kur ka një instrument të shkruar dhe të nënshkruar nga palët, kundrejt të cilit bëhët i njohur zbatimi i ndryshimit, fshirja ose përfundimi. Asnjë lloj dorëheqje nga ndonjë prej termave të kësaj Kontrate nuk do të shtrihet ose nuk do të prekë ndonjë term tjetër prej të cilit nuk është dhënë dorëheqja në mënyrë të shprehur, dhe as do të dëmtojë ndonjë të drejtë që rrjedh prej saj. Asnjë vonesë ose tërheqje e ndonjërës prej palëve kontraktuese në ushtrimin e të drejtave të saj, nuk do të quhet si dorëheqje dhe nuk do të paragjykohet si e tillë. Nëse kjo Kontratë do të ndryshohet, shprehja "kjo Kontratë" dhe fjalët "prej kësaj", "në këtë" dhe të ngjashme me to, do ti referohen kësaj Kontrate sipas ndryshimit përkatës dhe në kohën e realizimit të ndryshimit.

4. **Pavlefshmëritë**

Në rast se një apo më shumë nga dispozitat që përmbahen në këtë Kontrate, apo në çdo instrument tjetër të cilit i referohemi këtu, do të konsiderohet, për çdo arsye, të pavlefshme, e paligjshme ose që nuk janë të detyrueshme për zbatim në çdo aspekt, atëherë deri në kufirin maksimal të lejuar nga ligji, kjo pavlefshmëri, paligjshmëri apo mungesë detyrimi nuk do të ndikojë në ndonjë dispozitë tjetër të kësaj Kontrate apo të ndonjë instrumenti tjetër dhe Palët do të përpiqen të zgjidhin me mirëkuptim ndreqjen e kësaj dispozite në një mënyrë që ajo të mos jetë e pavlefshme, e paligjshme

apo jodetyruese

Neni 17
Penalitetet

1 Mosrespektimi i afateve dhe kushteve të kësaj kontrate nga Sipërmarrësi Investitor për fajin e tij, në përfundim të periudhës të parashikuar në këtë kontratë e penalizon si më poshtë:

Për shkelje të afatit të përfundimit të ndërtimit

(a) 70'000 lek/ditë vonesë nga 60 deri në 90 ditë të periudhës së vonesës;

(b) 140'000 lek/ditë vonesë nga 90 deri në 120 ditë të periudhës së vonesës;

(c) 168'000 lek/ditë vonesë nga 121 ditë në 180 të periudhës së vonësës;

(d) 308'000 lek/ditë vonesë nga 181 ditë deri në 300 ditë .

2. Për moskryerje në total të investimeve, Sipërmarrësi Investitor penalizohet me vlerën e investimeve të parealizuara.

3. Mosparaqitja në kohë e projektit-idesë së detajuar pranë organeve kompetente, e penalizon Sipërmarrësin Investitor me 20'000 lekë për çdo ditë vonesë.

Aplikimi dhe pagimi i penaliteteve sipas këtij nëni nuk e çliron Sipërmarrësin Investitor nga përmbushja e detyrimeve dhe parashikimeve të kësaj kontrate.

Këto penalitete do të mbahen nga Sigurimi i kontratës. Nëse vlera e këtij sigurimi nuk është e mjaftueshme për shlyerjen e penaliteteve, Sipërmarrësi Investitor do ta plotësojë këtë shumë, rast pas rasti.

Sipërmarrësi Investitor i paguan penalitetet sipas muajve kalendarikë, brenda 30 ditëve nga fillimi i muajit pasardhës. Në rast se Sipërmarrësi nuk paguan dëmet brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e caktuar, Porositësi ka të drejtë të tërheqë shumën e barazvlefshme me penalitetin e akumuluar nga Sigurimi i Kontratës.

Sipërmarrësi Investitor duhet të sigurojë punimet e ndërtimit/montimit të Objektit sipas Legjislacionit të Zbatueshëm. Afati i kësaj police duhet të jetë në fuqi deri në përfundimin e ndërtimit.

4. Në cdo rast Sipërmarrësi nuk do ti nënshtrohet penaliteteve të parashikuara në nenin 19, nëse vonesat në ndërtim, kryerja në total e investimeve apo mosparaqitja në kohë e projekt idesë së detajuar, kanë ardhur si rezultat i pretendimeve të palëve të treta, banorë të zonës, mbi mënyren e shfrytëzimit nga Sipërmarrësi të zonës për zhvillim, duke u bërë në këtë mënyrë shkak për pengesën e fillimit apo të ecurisë së punimeve.

Gjithashtu Sipërmarrësi nuk do ti nënshtrohet penaliteteve të parashikuara në nenin 19, nëse në lidhje me zonën për zhvillim, shfaqen pretendime të drejtash pronësie, apo të drejtash të tjera reale

nga palë të treta, pavarësisht nëse disponojnë apo jo një vendim gjykate apo të ndonjë organi tjetër administrativ në lidhje me pronat që perfshihen në zonën për zhvillim.

5. Sipermarrësi, ka detyrimin që në momentin e parë që konstaton ngjarje që janë bërë shkak i ndërprerjes së punimeve, të njoftojë menjëherë Porositësin i cili duhet të marrë masat e nevojshme për eleminimin e këtyre shkaqeve, duke i krijuar mundësinë Sipërmarrësit që të vazhdojë punën lirishit në përputhje me planin e punës së hartuar prej tij. Koha nga momenti i njoftimit të Porositësit prej Sipërmarresit, deri në momentin e rifillimit të punimeve prej Sipërmarrësit, do të konsiderohet si pezullim i afatit të punimeve dhe nuk do të përfshihet në përllogaritjen e afateve sipas kësaj kontrate, duke e përjashtuar Sipërmarrësin nga aplikimi i penaliteteve sipas nenit 19.

Neni 18

Njoftimet e Palëve

Çdo komunikim apo njoftim midis palëve do të kryhet me shkrim, e dorëzuar dorazi apo nëpërmjet postës së regjistruar.

Bashkia Tiranët do të njoftohen në adresën/at e tyre dhe i Porosituri do të njoftohet në selinë e shoqërisë. Nëse njëra nga palët ndryshon adresën, duhet të njoftojë palën tjetër lidhur me këtë.

Për Porositësin:	Për Sipërmarrësin:
Bashkia Tiranë	Shoqëria "FUSHA" shpk
Adresa:.....	Adresa:.....
Z.....	Z.....
e-mail:.....	e-mail:.....
Mob:.....	Mob:.....

Neni 19

Ndryshime dhe Shtesa të Kontratës

1. Ndryshime dhe shtesa të bëra kësaj Kontrate janë të vlefshme vetëm nëse ato bëhen në formë të shkruar dhe nënshkruhen nga të dyja palët.

2. Çdo alternim i statusit personal të Bashkia Tiranët nuk do të ketë asnjë pasojë në këtë Kontratë, e cila do të vazhdojë në mënyrë detyruese edhe ndaj pasardhësve të tyre, përfaqësuesve të përgjithshëm ose të posaçëm, të cilët brenda një periudhe të arsyeshme duhet të vertetojnë legjitimitetin e tyre.

3. Gjatë zbatimit të kësaj kontrate, palët mund të aplikojnë në të çdo ndryshim të nevojshëm vetëm përmes një marrëveshjeje me shkrim dhe me pëlqimin dhe vullnetin e tyre të lirë.

Neni 20
Gjykata Kompetente
Në rast se palët nuk janë në gjendje për të zgjidhur një mosmarrëveshje me përdorimin e procedurave të përcaktuara më lart, atëherë, secila palë ka të drejtë të kërkojë që mosmarrëveshje të tilla t'i drejtohen Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë për zgjidhjen e tyre, siç parashtrohen më poshtë.

Neni 21
Të ndryshme

1. Kjo Kontratë nënshkruhet në 5 (pesë) kopje në gjuhën shqipe me të njëjtën vlerë secila. Një kopje do të depozitohet pranë ASHK-së, në zbatim të nenit 12, të Kontratës, 2 (dy) kopje pranë Bashkisë Tiranë, nje kopje për Sipërmarrësin dhe një kopje do mbetet në zyrën e Noterit Publik.

2. Palët marrin përsipër të hartojnë dhe nënshkruajnë në formën e duhur, dokumentet e tjerë të cilët mund të kërkohen për zbatimin e kësaj Kontrate.

3. Dokumentet e mëposhtëm do të konsiderohen si pjesë përbërëse e kësaj Kontrate:

(i) certifikatë për vërtetim pronësie e lëshuar nga ASHK Tiranë;

(ii) kartelë e pasurisë së paluajtshme dhe hartë treguese e regjistrimit;

(iii) dokumentacioni i legjitimitetit të veprimtarisë së Sipërmarrësit (si: Certifikatë Regjistrimi në Regjistrin Tregtar pranë Qendrës Kombëtare të Regjistrimit dhe Autoriteve Tatimore);

4. Në rast se ndonjë dispozitë e Kontratës është apo shpallet e pavlefshme apo e pazbatueshme, kjo pavlefshmëri apo pazbatueshmëri nuk do të cenojë vlefshmërinë apo zbatueshmërinë e dispozitave të tjera. Nëse do të jetë e nevojshme, dispozita e pavlefshme do të zëvendësohet me një dispozitë të vlefshme dhe të zbatueshme, qëllimi i së cilës i korrespondon sa më shumë të jetë e mundur qëllimeve të Palëve.

5. Asnjë amendament, ndryshim, apo heqje dorë nga ndonjë dispozitë e kësaj kontrate dhe asnjë miratim, zgjidhje apo heqje dorë prej kësaj kontrate nuk do të ketë fuqi nëse nuk bëhet me shkrim dhe nënshkruhet nga Palët.

6. Kjo Kontratë përbën vullnetin aktual të palëve duke revokuar, shfuqizuar çdo marrëveshje të mëparshme të bërë ndërmjet palëve me shkrim apo me gojë. Kjo Kontratë do të rregullojë marrëdhëniet midis palëve që nga momenti i nënshkrimit të saj dhe deri në përfundimin e plotë të Ndërtesës në Zonën për Zhvillim dhe kalimin e pronave ose të ardhurave të realizuara nga Ndërtesa në emër të secilës Palë, sipas kushteve të kësaj marrëveshje.

Neni 22
Nënshkrimi

Kjo Kontratë Sipërmarrje hyn në fuqi në datën e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit Bashkiak i cili e miraton atë.

Unë noteri, vërtetoj redaktimin korrekt të aktit dhe autenticitetin e nënshkrimeve, në bazë të ligjit

A20230526403711110812

Nr. 7829, datë 01.06.1994 "Për Noterinë"(i ndryshuar).

ANEKSET E KONTRATËS

Kësaj kontrate i bashkëlidhen si pjesë përbërëse dhe të pandarë këto dokumente që do të quhen Anekse të Kontratës.

DISPOZITAT PËRFUNDIMTARE

Unë Noterja verifikova identitetin e palëve nëpërmjet dokumenteve të identitetit dhe pasi e gjeta përmbajtjen e aktit noterial të mësipërm, në përputhje të plotë me nenin 62, 63 e vijues të ligjit nr. 110/2018 "Për Noterinë", vërtetoj nënshkrimin e tyre. Në zbatim të ligjit 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale", unë Noterja deklaroj se do të ruaj dhe përpunoj të dhënat personale të subjekteve të kësaj kontrate, në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme.

PALET

BASHKIA TIRANË

Përfaqësuar nga

Z. ERION VELIAJ

KRYETAR

Prot 17505/2

5.5.23

SHOQËRIA

"FUSHA" SHPK

Përfaqësuar nga

Z. SHKËLQIM FUSHA

ADMINISTRATOR

fusha

NOTERE

PERIAN B. BODINAKU