

VENDIM
Nr. 454, datë 31.7.2025

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS NDËRMJET
MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT DHE
ZHVILLUESIT “VERTIGO” SHPK, PËR NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN DHE
MONITORIMIN E FUNKSIONIMIT TË ZONËS SË TEKNOLOGJISË DHE
ZHVILLIMIT EKONOMIK NË XHAFZOTAJ, SHIJAK**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar, të nenit 20, të vendimit nr. 646, datë 22.7.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave e të kriterëve të përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit “VERTIGO” sh.p.k., për ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në Xhafzotaj, Shijak, sipas tekstit të projektkontratës, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe shoqëria “Vertigo” sh.p.k., për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

DRAFTKONTRATË
PËR NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN DHE MONITORIMIN E FUNKSIONIMIT TË
ZONËS SË TEKNOLOGJISË DHE ZHVILLIMIT EKONOMIK NDËRMJET
MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT DHE SHOQËRISË
“VERTIGO” sh.p.k.
TIRANË, MË 2025

DRAFTKONTRATË

Kjo kontratë lidhet sot më datë_____, në Tiranë, midis palëve të mëposhtme:

1. Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, që më poshtë do të quhet
“INSTITUCION PËRGJEGJËS”, përfaqësuar nga _____, titullari i Ministrisë,
dhe

2. “Vertigo” sh.p.k., që në vijim do të quhet **“ZHVILLUESI”**, përfaqësuar nga _____, lindur
më ____ dhe banues në _____, identifikuar me letërnjoftimin nr._____.

“Institucioni përgjegjës” dhe “Zhvilluesi” referohen së bashku në këtë kontratë si “Palët”,
meqenëse ekzistojnë kushtet paraprake:

a) Me vendimin nr. 260, datë 7.5.2025, të Këshillit të Ministrave është shpallur “Zona e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik” (dhe Zhvilluesi i “Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, shpallet “Vertigo” sh.p.k.

b) Zhvilluesi është shoqëria “Vertigo” sh.p.k., e cila zotëron kapacitetet dhe aftësitë tekniko-financiare për projektimin, financimin, ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik Xhafzotaj, Shijak, në zonat që jepen në mënyrë të detajuar **“Relacionin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik”**.

c) Institucioni përgjegjës dhe Zhvilluesi lidhin këtë kontratë me qëllim përcaktimin e kushteve dhe afateve në bazë të të cilave Zhvilluesi, ndër të tjera, ka të drejtë të projektojë, financojë, ndërtojë, të administrojë dhe monitorojë Zonën e Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik Xhafzotaj, Shijak, që përcaktohet në këtë kontratë sipas kushteve dhe termave të saj.

d) Vendimit të Komitetit të Investimeve Strategjike nr. 22, datë 21.11.2024, “Për miratimin e statusit “Investim/investitor strategjik procedurë e asistuar” për projektin e investimit “Vertigo Free Zone – Durrës Industrial Park”, me subjekt aplikues “Vertigo” sh.p.k., me NUIS K81309518O”

Duke pasur parasysh sa më sipër palët kanë negociuar kushtet e kësaj draftkontrate dhe dëshirojnë të lidhin atë duke përcaktuar të drejtat dhe detyrimet respektive si vijon:

KREU I DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1 Palët, përkufizime

1.1 Palët

“Zhvilluesi” i projektit sipas kësaj marrëveshjeje është “Vertigo” sh.p.k. Zhvilluesi për efekt të zbatimit të detyrimeve të kësaj kontrate ka të drejtën të themelojë një “Subjekt për qëllime administrimi”, ose referuar ndryshe në këtë kontratë si Shoqëria e Projektit, shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e formës shoqëri aksionare ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, kapitali i së cilës do të zotërohet tërësisht nga Zhvilluesi, përveç ndryshimeve në kapitalin e SPV që do të bëhen sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

“Institucioni përgjegjës” është Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit,

1.2 Përkufizime

Kurdoherë që përdoren në këtë kontratë (duke përfshirë anekset e saj), për sa kohë që konteksti nuk e kërkon ndryshe, termat e mëposhtëm do të kenë kuptimet e mëposhtme:

1. **“Kontratë”** do të thotë kjo kontratë përfshirë të gjitha anekset e saj, të cilët konsiderohen se përbëjnë pjesë integrale e të pandashme të saj dhe që kanë të njëjtën fuqi ligjore me të;

2. **“Aneks”** është çdo shtojcë, deklaratë, vërtetim, autorizim, vendim, urdhër ose dokument tjetër i nënshkruar nga palët, apo që palët i referohen si pjesë e marrëveshjes së tyre në këtë kontratë, që i bashkëlidhet kësaj kontrate, si pjesë përbërëse dhe e pandarë e saj, tani apo në të ardhmen.

3. **“Data aktuale e përfundimit të punimeve”** është data e lëshimit të certifikatës së përfundimit në përputhje me nenin 29.

4. **“Autorizime”** do të thotë çdo pëlqim, leje, licencë, miratim, certifikatë apo akt i një organi shtetëror, lëshimi apo rinovimi i të cilit është përgjegjësi e organeve shtetërore në nivel vendor apo qendror, i nevojshëm për ekzekutimin e kësaj kontrate nga Zhvilluesi ose pagimin e ndonjë detyrimi në lidhje me të, për ushtrimin e veprimtarisë sipas objektit të kësaj kontrate dhe për operimin e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, bazuar në legjislacionin në fuqi.

5. **“Rregulla dhe norma të zbatueshme”** janë normat me karakter teknik, për shëndetin dhe sigurinë, të ndërtimit, të mbrojtjes së mjedisit, si dhe të tjera të përcaktuara në ligje e akte nënligjore në fuqi në territorin e Republikës së Shqipërisë.

6. **“Ditë pune”** nënkupton të gjitha ditët e javës përveç të shtunave, të dielave dhe ditëve të festave zyrtare në Republikën e Shqipërisë, sipas përcaktimeve në Kodin e Punës së RSH-së, dhe ligjeve të tjera që caktojnë festat zyrtare në Republikën e Shqipërisë, për çdo paqartësi gjatë zbatimit të kontratës.

7. **“Pretendime”** në lidhje me një Palë, do të thotë të gjitha kërkimet, paditë, sanksionet e aplikuara, procedimet ligjore, pretendimet, vlerësimet, vendimet, zhvendësimet, kushtet penale, gjobat, detyrimet, kërkesat, shpenzimet, shpenzimet e arsyeshme faktike të çdo lloji, duke përfshirë tarifat e arsyeshme ligjore, si dhe humbjet e shkaktuara ose të pësuar nga Pala, duke përfshirë edhe fitimin e munguar.

8. **“Njoftim përfundimi”** nënkupton njoftimin e dhënë nga Zhvilluesi për institucionin përgjegjës, siç specifikohet në nenin 23, i cili tregon datën aktuale të përfundimit të punimeve, brenda zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik.

9. **“Raport përfundimi”** nënkupton raportin e përfundimit që duhet të nxirret nga Zhvilluesi në lidhje me përfundimin e punimeve brenda zonës ekonomike, i cili në përfundim firmoset nga eksperti teknik dhe financiar.

10. **“Projekt konceptual”** nënkupton projektin e përgatitur nga Zhvilluesi bashkë me të gjithë dokumentacionin që pason zhvillimin e infrastrukturës kryesore dhe dytësore të paraqitur si pjesë e ofertës së tij teknike.

11. **“Të drejtat e Zhvilluesit”** nënkuptojnë të drejtat e Zhvilluesit që nga data e hyrjes në fuqi të kontratës siç parashikohen në vijim në nenin 3 dhe nenin 4.

12. **“Ngjarja e qenies në vonesë”** janë ngjarjet kur njëra nga Palët është në vonesë për përmbushjen e një detyrimi, të parashikuara në këtë kontratë;

13. **“Marrëveshje ndërtimi”** nënkupton marrëveshjen e ndërtimit që mund të lidhet ndërmjet Zhvilluesit dhe një shoqërie tregtare ndërtimi.

14. **“Faza e ndërtimit”** nënkupton periudhën kohore nga data e parashikuar në nenin 10 dhe 11, më poshtë deri në datën e përfundimit të punimeve.

15. **“Faza e operimit”** nënkupton periudhën kohore pas fazës së ndërtimit të plotë ose të pjesshëm deri në përfundimin të kontratës sipas ligjit të zbatueshëm dhe kësaj kontratë.

16. **“Data e përfundimit të punimeve të ndërtimit”** nënkupton datën e rënë dakord të përfundimit dhe pranimit të fazës së ndërtimit nga institucioni përgjegjës sipas grafikut të punimeve.

17. **“Institucion përgjegjës”** është Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit ose çdo organ suksedues i saj.

18. **“Përfaqësues i institucionit përgjegjës”**, nënkupton çdo përfaqësues që institucioni përgjegjës mund të caktojë herë pas here për ta përfaqësuar atë në lidhje me zbatimin e kësaj kontrate duke përfshirë këtu ndërtimin, testimin dhe pranimin e punëve të ndërtimit, me kusht që, institucion përgjegjës të njoftojë menjëherë Zhvilluesin për çdo ndryshim ose zëvendësim të tij.

19. **“Zhvilluesi”** është “Vertigo” sh.p.k. e shpallur e tillë sipas VKM-së nr. 260. datë 7.5.2025 dhe për kuptimin e kësaj kontrate bashkërisht dhe solidarisht me shoqërinë “Vertigo” sh.p.k., dhe/ose “SPV” shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e cila do të krijohet nga “Vertigo” sh.p.k., me qëllim zbatimin e projektit të krijuar në përputhje me ligjet që rregullojnë themelimin dhe funksionimin e shoqërive tregtare në Republikën e Shqipërisë, siç përcaktohet në nenin 9 të kontratës, në rast se do të konsiderohet e nevojshme prej saj.

“SPV”, është personi juridik që mund të themelohet nga Zhvilluesi në formën e shoqërisë me përgjegjësi të kufizuar ose shoqërisë aksionare.

20. “Projekti i detajuar” nënkupton projektin e detajuar në lidhje zhvillimin/ndërtimin e Zonës së Teknologjisë dhe të Zhvillimit Ekonomik, i cili paraqitet nga Zhvilluesi së bashku me kërkesën e tij për leje/licence zhvillimi/ndërtimi.

21. “Legjislacion mbi mjedisin” nënkupton legjislacionin mbi mjedisin, duke përfshirë ligjet që kanë të bëjnë me përdorimin e tokës, planifikimin, vlerësimin mjedisor, trashëgiminë mjedisore, ujin, ujëmbledhësit, lumenjtë, detin, shtretërit e detit, bregun e detit, plazhet, ajrin, tokën, ujërat nëntokësore ose ujin, zhurmën, pyllin, përdorimin e kimikateve, substancat e rrezikshme, shtresën e ozonit, mbetjet, mallrat e rrezikshme, rregulloren e ndërtimit, zënien e ndërtesave, shëndetin publik, shëndetin dhe sigurinë në punë, rrezikun mjedisor dhe aspekte të tjera të mbrojtjes së mjedisit të rregulluara me akte nënligjore dalë në zbatim të këtyre ligjeve.

22. “Data e hyrjes në fuqi” do të jetë data e nënshkrimit të kontratës nga palët.

23. “Njoftim mospërbushje” ka kuptimin e përcaktuar në nenin 30 më poshtë.

24. “Shkelje të rënda”, janë ato mospërbushje të detyrimeve kontraktuale që sjellin pasoja të pariparueshme në përbushjen e detyrimeve të kontratës.

25. “Certifikatë e përfundimit” është certifikata e përfundimit që lëshohet nga institucion përgjegjës në kushtet e nenit 29, e cila vërteton përfundimin paraprak të punëve, pa cenuar garancitë e parashikuara shprehimisht në të ose të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

26. “Ngjarje e forcës madhore” ka kuptimin e përcaktuar në nenin 39.

27. “Praktikë e industrisë së mirë” nënkupton praktikën, metodat, standardet, procedurat dhe rekomandimet në pajtim me ligjet përgjithësisht të ndjekura në lidhje me zhvillimin e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në lidhje me projektimin, ndërtimin, operimin dhe mirëmbajtjen e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik që mund të pritët në mënyrë të arsyeshme nga një kontraktor, inxhinier ose operator i aftë dhe me përvojë, sipas rastit, nën të njëjtat rrethana ose në rrethana të ngjashme, praktikën, metodat, standardet dhe procedurat e të cilave do të përfshijnë pa kufizim Standardet dhe Normat e Zbatueshme në Republikën e Shqipërisë.

28. “Marrëveshja O&M” nënkupton marrëveshjen e operimit dhe mirëmbajtje që mund të lidhet ndërmjet një subjekti operues (Përdoruesi) dhe Zhvilluesit, nëse ka;

29. “Faza e operimit dhe mirëmbajtjes” nënkupton periudhën kohore që ka kaluar nga data aktuale e përfundimit të punimeve deri në fund të afatit të kontratës;

30. “Testet e përbushjes” nënkuptojnë testet e kryera për fazën e ndërtimit dhe që mund të kërkojnë në mënyrë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës për fazat pasuese të zhvillimit.

31. “Detyrimet e fazës pas përfundimit” nënkuptojnë detyrimet e fazës pas përfundimit, të referuara në nenin 32, më poshtë.

32. “Projekt” nënkupton, projektimin, financimin, ndërtimin, operimin, mirëmbajtjen (nëse dhe në masën e zbatueshme) të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në pajtim me dhe sipas standardeve dhe normave të zbatueshme teknike dhe me këtë kontratë.

33. “Zhvillimi infrastrukturor deri në kufijtë e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, nënkupton bashkëpunimin e institucionit përgjegjës me institucionet e tjera përgjegjëse për infrastrukturën, mjedisin tokën dhe planifikimin e fondeve të duhura për të siguruar infrastrukturën e nevojshme deri në kufijtë e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, të nevojshme për funksionimin e saj.

34. “Zonë” ose **“Zonë e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik ekonomike”** ose **“Zonë e Projektit”** është sipërfaqja prej 135 215 (njëqind e tridhjetë e pesë mijë e dyqind e pesëmbëdhjetë) m², sipas tabelës bashkëngjitur VKM-së nr. 260. datë 7.5.2025, që është miratuar se do të zhvillohet dhe operohet nga Zhvilluesi për gjithë kohëzgjatjen e kësaj kontrate. Vendndodhja e saktë e zonës së Projektit jepet qartë në aneksin “Harta e zonës”.

35. “Përdorues” janë të gjithë personat fizikë ose juridikë vendës ose të huaj, të cilët do të ushtrojnë veprimtari ekonomike brenda zonës, duke lidhur një Marrëveshje Operimi me Zhvilluesin, në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, i ndryshuar.

36. “Ngjarje e zgjatur e forcës madhore” nënkupton një ngjarje të forcës madhore, që:

- i. zgjat më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme nga data kur ka ndodhur ose
- ii. në lidhje me të cilën është e qartë, që në datën e ndodhjes, se do të zgjasë më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme.

37. “Afati” nënkupton kohëzgjatjen e kësaj kontrate për 35 vjet me të drejtë përsëritjeje, por jo më shumë se 99 vjet nga data e hyrjes në fuqi, për sa kohë që kjo kontratë nuk do të mbarojë më parë ose shtyhet, në përputhje me parashikimet e saj.

38. “Njoftimi i zgjidhjes”, ka kuptimin e parashikuar në nenin 40, kreu V.

39. “Punime ndërtimi” nënkuptojnë çdo përgatitje toke, ndërtim, zhvillim, ngritje strukturash, të përkohshme apo të përhershme dhe punime rehabilitimi (nënshkallën e zbatueshme), që duhet të kryhen në zonë.

40. “Faza paraprake” nënkupton të gjitha veprimet e ndërmarra nga zhvilluesi me qëllim lehtësimin e zbatimit të kontratës.

41. “Shoqëria e Projektit” nënkupton se zhvilluesi për efekt të zbatimit të detyrimeve të kësaj kontrate ka të drejtën të themelojë një “Subjekt për qëllime administrimi”, ose referuar ndryshe në këtë kontratë si Shoqëria e Projektit, e cila mund të jetë shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e formës shoqëri aksionare ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, kapitali i së cilës do të zotërohet tërësisht nga Zhvilluesi, përveç ndryshimeve në kapitalin e SPV që do të bëhen sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

42. “Fizibilitet teknik” përcakton aftësinë për të zotëruar kapacitetet teknike për realizimin e projektit.

43. “Kapacitet operacional” nënkupton aftësinë për të përmbushur me sukses projektin sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

44. “Investim i pakryer” nënkupton një investim që nuk është realizuar ose që ende nuk është bërë edhe pse është parashikuar në projektin zhvillimor dhe arkitektonik.

45. “Bllokazh” nënkupton një pengesë, ndalim ose ndërprerje e aktivitetit të zhvilluesit për arsye financiare, pamundësi për të përdorur fondet, bllokim të sistemit informatik, ndërprerje të veprimtarisë për shkak të mos funksionimit të institucioneve shtetërore për arsye politike.

46. “Embargo” nënkupton një ndalim zyrtar që shteti vendos për të kufizuar apo pezulluar marrëdhëniet tregtare, ekonomike me një vend tjetër.

Neni 2 Baza ligjore

Kjo kontratë do të lidhet dhe zbatohet në përputhje me nenin 659 dhe vijues të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, ligjin nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar; vendimin nr. 646, datë 22.7.2015, të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e procedurave e të kriterëve të përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar; vendimin nr. 647, datë 22.7.2015, “Për miratimin e procedurave e të kriterëve për përfitimin e lehtësirave fiskale nga zhvilluesit dhe operatorët që operojnë në zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”; vendimin nr. 106, datë 10.2.2016, “Për miratimin e rregullores së funksionimit të zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”; udhëzimin nr. 35, datë 10.9.2018 “Për përcaktimin e procedurës për përzgjedhjen e zhvilluesit në zonën e

teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në procedurën me aplikim, në pronë private”; vendimin nr. 260. datë 7.5.2025, “Për shpalljen e ‘Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik’ dhe zhvilluesit të zonës me vendndodhje në Xhafzotaj, Shijak”.

Çdo akt tjetër të miratuar dhe 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, që rregullon tërësisht apo pjesërisht këtë kontratë, sipas marrëveshjes së Palëve, që janë në fuqi apo ndryshojnë gjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate.

Neni 3 Interpretimi

1. Për sa kohë që konteksti i kësaj kontrate nuk e kërkon ndryshe:
 - a) fjalët e çdo gjinie përfshijnë gjininë e njera tjetrës;
 - b) fjalët e përdorura në numrin njëjës ose shumës gjithashtu përfshijnë numrin shumës ose njëjës, përkatësisht, përveç kur përjashtohet shprehimisht (p.sh., faza e ndërtimit dhe fazat e ndërtimit kanë kuptime të ndryshme);
 - c) pjesa hyrëse dhe anekset, dokumentet dhe shtojcat e kësaj kontrate do të formojnë pjesë përbërëse dhe të pandashme të saj;
 - ç) referencat ndaj çdo miratimi përfshijnë çdo ndryshim ose rimiratim dhe çdo rregull ose rregullore, të bërë sipas atij miratimi;
 - d) kurdoherë që kjo kontratë i referohet një numri “ditësh”, ky numër do t’u referohet ditëve kalendarike, nëse ditët e punës nuk specifikohen;
 - dh) çdo referencë ndaj një “muaji” ose “viti” do të interpretohet si referencë ndaj një muaji ose viti kalendarik;
 - e) çdo fjalë, term, frazë dhe shkurtime me shkronja kapitale, përdorur specifikisht në ndonjë aneks, shtojcë ose lidhje ose ndonjë aneks ose shtojcë do të kenë kuptimet e përcaktuara në atë shtojcë ose bashkëlidhje, sipas rastit;
 - ë) në rast të ndonjë mos pajtueshmërie midis ndonjë fjale me germa kapitale, termi të përkufizuar, fraze ose shkurtime të përcaktuar në nenin 1 dhe çdo dispozite, fjale, termi, fraze ose shkurtime me germa kapitale të përcaktuar në ndonjë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje, kuptimi i përcaktuar në atë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje do të ketë përparësi mbi kuptimin e përcaktuar në nenin 1, për sa kohë që konteksti i kësaj kontrate nuk e kërkon ndryshe;
 - f) në rast të një konflikti ndërmjet neneve dhe anekseve ose shtojcave, Palët do të përpiqen të zgjidhin konfliktin në radhë të parë, duke e interpretuar këtë kontratë në tërësi dhe dispozita që është më specifike do të ketë përparësi.
2. Nëse konflikti vazhdon të ekzistojë pavarësisht përpjekjeve të Palëve për ta zgjidhur atë siç parashikohet në fjalinë paraardhëse, përparësia e dokumenteve do t’i referohet kësaj hierarkie:
 - a) kriteret kualifikuese për marrjen e statusit investitor strategjik;
 - b) oferta e Zhvilluesit;
 - c) anekset e kontratës, grafiku i punimeve, planbiznesi, gentplani i zonës, dispozitat e anekseve ose shtojcave do të kenë përparësi.

Neni 4 Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia e të drejtave ekskluzive Zhvilluesit nga ana e Institucionit përgjegjës për projektimin, financimin, ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të

Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik Xhafzotaj, Shijak, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në bazë e për zbatim të tij, si dhe në bazë të VKM-së nr. 260. datë 7.5.2025, “Për shpalljen e ‘Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik’ dhe zhvilluesit të zonës me vendndodhje në Xhafzotaj, Shijak”, sipas kushteve dhe afateve të kësaj kontrate.

Neni 5

Dhënia e të drejtave të kontratës

1. *Vënia në dispozicion nga institucioni përgjegjës i pronave të paluajtshme me statusin “shtet” në dispozicion të Zhvilluesit.* Institucioni përgjegjës vë në dispozicion të Zhvilluesit pronat e paluajtshme me statusin “shtet”, sipas listës bashkëlidhur VKM-së 260, datë 7.5.2025 për 35 vjet (tridhjetë e pesë) vjet me të drejtë përsëritjeje, deri në 99 vjet, nga data e hyrjes në fuqi të kontratës, me tarifën 1 euro/kontrata. Elementet e kontratës së qirasë janë të përcaktuara në aneksin 1.

2. *Sipërmarrja e përgjithshme.* Palët kanë detyrimin të bashkëpunojnë aktivisht për realizimin e objektit të kontratës, në mënyrë eficiente dhe sa më shpejt që të jetë e mundur. Institucioni përgjegjës ka detyrimin të ndërmarrë të gjithë hapat e nevojshëm dhe të garantojë bashkëpunimin dhe mbështetjen e të gjitha organeve publike dhe/ose shtetërore me qëllim realizimin e projektit/objektit të kontratës dhe operimin e zonës sipas kërkesave të ligjit dhe të kontratës.

Neni 6

Afati

1. Afati i kësaj kontrate është 35 (tridhjetë e pesë) vjet, me të drejtë përsëritjeje deri në 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vjet, afat që fillon nga data e hyrjes në fuqi të kontratës.

2. Zhvilluesi mund të aplikojë tek institucioni përgjegjës ose çdo institucion/ent publik që do të ketë fushë përgjegjësie për përsëritjen e kontratës deri në një afat që do ta konsiderojë të arsyeshëm, sipas një biznes plani të paraqitur së bashku me aplikimet. Përsërisja e kontratës do të kryhet sipas procedurave dhe kushteve të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

3. Kontrata hyn në fuqi pas miratimit nga Këshilli i Ministrave dhe publikimit në Fletoren Zyrtare dhe nënshkrimi i kësaj kontrate në mënyrë të rregullt nga të dyja palët.

4. Ndërtimi i zonës së Projektit dhe infrastrukturës së saj, nga Zhvilluesi sipas projektit përkatës të detajuar duhet të përfundohet brenda afateve që parashikohen në “Relacionin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik” bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi “Relacioni projektit zhvillimor dhe arkitektonik”.

5. Afati/afatet fillojnë nga data e marrjes së lejes së zhvillimit/ndërtimit për secilën fazë siç përshkruhet në aneksin “Grafiku i punimeve”.

Neni 7

Rastet e zgjatjes së afatit

Afati i kontratës zgjatet, kur:

a) rastet e zgjatjes së afatit parashikohen shprehimisht në kontratë;

b) palët bien dakord se afati do të zgjatet në rastin e një ngjarjeje të forcës madhore, për një periudhë kohe të barabartë me kohën që ka zgjatur ngjarja, plus kohën e arsyeshme që nevojitet për riparimin e dëmeve të shkaktuara, me kusht që vetë ngjarja të ketë zgjatur për një periudhë kohe që e kalon 1 (një) muaj.

Neni 8

Deklarimet dhe garancitë e institucionit përgjegjës

1. Institucioni përgjegjës deklaron dhe garanton Zhvilluesin se:

a) gëzon tagra dhe autoritet të plotë që të japë kontratën dhe është i autorizuar për lidhjen e kësaj kontrate nga kuadri ligjor i Republikës së Shqipërisë dhe veçanërisht nga kuptimi i ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në bazë e për zbatim të tij;

b) ka ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për të autorizuar zbatimin, dorëzimin dhe përmbushjen e kësaj kontrate;

c) dhënia e kontratës në tërësi është një procedurë e rregullt ligjore, konform legjislacionit të zbatueshëm në Republikën e Shqipërisë dhe se lidhja e kësaj kontrate mes palëve është e rregullt, ligjore dhe e pakontestueshme nga të tretë;

ç) kjo kontratë përbën për institucionin përgjegjës një burim detyrimi ligjor, të vlefshëm dhe detyrues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të;

d) do të asistojë dhe ndihmojë që të pajiset brenda afateve ligjore, me të gjitha lejet dhe autorizimet e nevojshme për realizimin e objektit të kontratës konform parashikimeve të legjislacionit në fuqi.

dh) sigurojë ngritjen e infrastrukturës së nevojshme deri në kufijtë e zonës;

e) të bëjë të gjitha përpjekjet për të ndihmuar Zhvilluesin tek organet shtetërore për çdo pengesë në rastet kur Zhvilluesi ka përmbushur çdo detyrim ligjor për regjistrimin, haset në kuadër të regjistrimit përfundimtar të kontratës në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, brenda afateve të përcaktuara në këtë kontratë;

ë) të garantojë gjatë gjithë kohëzgjatjes së kësaj kontrate, zbatimin e legjislacionit në fuqi për zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) të njohë të drejtën e zhvilluesit për të lidhur me përdorues të zonës aktmarrëveshje në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm dhe veçanërisht me legjislacionin në fuqi për zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik dhe akteve ligjore në zbatim të tij.

2. Në çdo rast detyrimi i institucionit përgjegjës për të bërë të gjitha përpjekjet për të ndihmuar Zhvilluesin tek organet shtetërore për çdo pengesë që mund të haset në kuadër të pajisjes me leje, licenca, autorizime apo çdo lloj tjetër leje, që nevojitet për ekzekutimin e punimeve, mirëmbajtjen dhe operimin e Zonës së Projektit, nuk zëvendëson detyrimin e zhvilluesit për të marrë të gjitha masat e nevojshme për të siguruar pajisjen e tij me lejet, licencat apo autorizimet përkatëse, sipas detyrimeve të përcaktuara ndaj tij si palë kontraktore në këtë marrëveshje.

Neni 9

Deklarimet dhe garancitë e zhvilluesit

Zhvilluesi deklaron dhe garanton institucionin përgjegjës se:

a) ka tagrat dhe autoritetin e plotë që të zbatojë, dorëzojë dhe përmbushë detyrimet e tij sipas kësaj kontrate;

b) gëzon kapacitetet teknike dhe financiare për realizimin e Projektit;

c) 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;

d) nuk është në dijeni të shkeljeve apo mospërbushjeve në lidhje me çfarëdo urdhri, vendimi apo akti të çfarëdo gjykate apo të çfarëdo urdhri ligjërish të detyrues të një autoriteti shtetëror, që mund të çojë në çfarëdo pasoje materiale të padëshiruar apo në cenim të aftësisë së Zhvilluesit, për të përmbushur detyrimet dhe detyrat e tij sipas kësaj kontrate. Zhvilluesi nëse merr dijeni lidhur me sa më sipër citohet, duhet të njoftojë menjëherë institucionin përgjegjës;

e) ka vepruar dhe do të veprojë në përputhje me të gjithë legjislacionin e zbatueshëm;

f) çdo deklaratë apo garanci e Zhvilluesit që përmbahet në këtë kontratë apo në cilindo dokument tjetër që i ka paraqitur institucioni përgjegjës, ose cilitdo institucioni publik në lidhje me lejet e nevojshme për realizimin e kontratës nuk përmban apo nuk do të përmbajë deklaram/e të pavërteta të fakteve materiale ose një fakt material që e bën këtë deklaram apo garanci të rreme;

g) kjo kontratë përbën për Zhvilluesin detyrimin ligjor, të vlefshëm dhe kushtëzues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të.

KREU II FAZA PARAPRAKE

Neni 10 Zhvilluesi

Zhvilluesi sipas gjykimit të tij për efekt të lehtësimit të zbatimit të kontratës ka të drejtë:

a) të themelojë pas hyrjes në fuqi të kontratës, Shoqërinë e Projektit që do t'u nënshtrohet të gjitha dispozitave ligjore, që rregullojnë veprimtarinë e shoqërive tregtare në Shqipëri;

b) me krijimin e Shoqërisë së Projektit, të gjitha të drejtat dhe detyrimet e lidhura me Zhvilluesin në këtë kontratë do të transferohen te kjo shoqëri duke filluar që nga data e regjistrimit të saj në Qendrën Kombëtare të Biznesit;

c) Zhvilluesi dhe shoqëria e Projektit e krijuar do të jenë solidarisht përgjegjës për të gjitha të drejtat dhe detyrimet e parashikuara në këtë kontratë;

d) forma e shoqërisë së Projektit do të jetë shoqëri me përgjegjësi të kufizuar ose shoqëri aksionere sipas vlerësimit të zhvilluesit, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", i ndryshuar;

e) objekti i veprimtarisë së Shoqërisë së Projektit do të jetë ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik. Shoqëria e Projektit do të ushtrojë aktivitetin e saj në përputhje me aftin e kësaj kontrate;

f) brenda një periudhe prej 3 (tre) muajsh nga data e krijimit të shoqërisë së re, Zhvilluesi do të sigurojë dorëzimin tek institucioni përgjegjës, kopjeve të vërtetuara të aktit të themelimit, statutit dhe certifikatës së Regjistrimit Tregtar të Zhvilluesit Shoqërisë së Projektit (shoqërisë së re të krijuar sipas këtij parashikimi), dokumentacionin sipas anekseve 1, 2, 4 bashkëlidhur kontratës, nëse ato kanë ndryshime.

Neni 11

Detyrimet e zhvilluesit para fillimit të fazës së parë të ndërtimit

Detyrimet e Zhvilluesit përpara fillimit të ndërtimit, janë:

1. Brenda 6 (gjashtë) muajve nga firmosja e kontratës, Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit e Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik, duhet të dorëzojë pranë institucionit përgjegjës:

a) dokumentacionin nga Palët Financuese që provon dhe konfirmon se është bërë Përfitimi i Financimit në favor të Zhvilluesit ose Shoqërisë së Projektit (kontrata bankare ose marrëveshje

financimi, ose marrëveshje angazhimi për financim etj.), sipas fazave të ndërtimit të përshkruar në planin konceptual të paraqitur nga Zhvilluesi bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi “Relacionin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik”;

b) draftin përfundimtar të Marrëveshjes së Ndërtimit dhe të Marrëveshjes O&M në rast se do të ketë.

2. Brenda 6 (gjashtë) muajve nga firmosja e kontratës, Zhvilluesi ose shoqëria e Projektit kërkon dhe përfiton (dhe pastaj i ruan dhe rinovon në masën e nevojshme) të gjitha autorizimet dhe lejet përkatëse (duke përfshirë licencat) që kërkojnë për qëllimet e fazës së parë të ndërtimit në emrin e Zhvilluesit ose të Shoqërisë së Projektit, siguron dhe dorëzon kopje të certifikuara të tyre tek institucioni përgjegjës sipas kërkesës së tij. Këto leje, autorizime dhe licenca do të merren sipas fazave të ndërtimit përshkruar në planin konceptual paraqitur nga Zhvilluesi në aplikim dhe në përputhje me të gjithë infrastrukturën nëntokësore dhe mbi tokësore të investuar në përputhje me këtë plan, bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi “Relacionin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik”.

3. Zhvilluesi, do të njoftojë brenda 5 (pesë) ditëve pune, institucionin përgjegjës për çdo aplikim, për çdo autorizim apo licencë, që kërkojnë për qëllimet e fazës së parë të ndërtimit. Në rast se aplikimi nuk plotëson kërkesat e ligjit specifik, do t'i kërkojë Zhvilluesit plotësimi i dokumentacionit sipas rastit, Në këto raste institucioni përgjegjës duhet të njoftojë Zhvilluesin brenda afateve si më sipër se autorizimet apo licencat nuk i janë dhënë për shkak se Zhvilluesi ose shoqëria e Projektit nuk ka plotësuar kërkesat ligjore për marrjen e autorizimit.

4. Zhvilluesi do të aplikojë tek institucioni përgjegjës për lëshimin e licencës së Zhvilluesit dhe për lejet që mund të kërkojnë dhe janë fushë e përgjegjësisë së institucionit përgjegjës. Institucioni përgjegjës është i detyruar të veprojë sipas afateve të përcaktuara në legjislacionin në fuqi, me kusht që zhvilluesi të ketë plotësuar gjithë dokumentacionin sipas kërkesave të ligjit. Në rast se aplikimi nuk plotëson kërkesat e ligjit, do t'i kërkojë Zhvilluesit plotësimi i dokumentacionit brenda afateve ligjore që parashikon ligji specifik.

5. Palët pranojnë dhe bien dakord që procesi dhe afati kohor për përmbushjen e detyrimeve të Zhvilluesit të parashikuara më sipër nuk mund të shprehen me saktësi në lidhje me datën e tyre për shkak të, *ndër të tjera*, mbivendosjeve të ndryshme ndërmjet këtyre proceseve (duke përfshirë pasojat që çdo shtyrje e çdo procesi të tillë, i parashikuar ose jo nga ligji, mund të ketë mbi çdo proces tjetër), dhe kështu përmbushja nga Zhvilluesi i detyrimeve të tij për të filluar dhe përfunduar secilin nga këta procese përcaktohet gjithmonë duke pasur parasysh rrethanat e arsyeshme, dhe në rastin e një vonesë të arsyeshme të një procesi të tillë për të cilin nuk mund të fajësohet Zhvilluesi dhe që ka efektin e vonesës së fillimit ose zbatimit të fazës së ndërtimit, të gjitha afatet e rëndësishme në lidhje me ndërtimin sipas kësaj kontrate konsiderohen të shtyhen automatikisht me kohëzgjatjen e kësaj vonesë. Në të njëjtën masë do të zgjatet dhe afati i kësaj kontrate. Në çdo rast duhet të provohet që zhvilluesi ka bërë të gjitha përpjekjet për realizimin në kohë të këtyre proceseve.

KREU III FAZA E NDËRTIMIT

Neni 12

Fillimi i fazës së ndërtimit

Fillimi i fazës së ndërtimit do të konsiderohet kur të jenë përmbushur të gjitha detyrimet e parashikuara në nenin 11 të kontratës. Me fillimin e ndërtimit, Zhvilluesi do t'i dorëzojë institucionit përgjegjës kopje të njehsuara me origjinalin të certifikatave të garancisë që provojnë (sipas bindjes së arsyeshme të institucionit përgjegjës) se Zhvilluesi ose palët e treta të kontraktuara prej tij, ka përfituar

të gjitha policat dhe mbulimet e sigurimeve që duhet të përftohen prej tij, për qëllime të fazës së ndërtimit.

Neni 13 **Autorizimet**

1. Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit do të marrë, ruajë dhe rinovojë gjithmonë të gjitha autorizimet e kërkuara dhe lejet të nevojshme për Projektin (me shpenzimet e veta, por dhe me asistencën e vazhdueshme të institucionit përgjegjës, kur kërkohet), sipas legjislacionit të zbatueshëm.

2. Për këto autorizime dhe licenca vlen procedura dhe kushtet e vendosura në nenin 11 të kësaj kontrate.

Neni 14 **Projekti konceptual dhe projekti i detajuar**

1. Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit, do të ndërtojë zonën në përputhje me projektin zhvillimor dhe arkitektonik, të përshtatur dhe/ose përmirësuar në përputhje me parashikimet e këtij neni. Palët pranojnë dhe bien dakord që duke u nisur nga afati i kontratës dhe dinamika e zhvillimit ekonomik dhe teknologjik në vend, mund të lindë nevoja që, pa cenuar thelbin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik por vetëm me qëllim përmirësimin e tij dhe rritjen e efektivitetit të projektit të zonës, projekti mund të pësojë ndryshime të cilat do të miratohen në çdo fazë nga institucioni përgjegjës.

2. Institucioni përgjegjës duhet të shprehet për miratimin e përmirësimeve në projekt që përmenden më sipër, brenda afatit ligjor, por gjithnjë jo më shumë se 45 ditë, nga data e marrjes së kërkesës me shkrim nga ana e Zhvilluesit.

Neni 15 **Normat dhe rregullat e zbatueshme**

Normat dhe rregullat e zbatueshme nga Zhvilluesi gjatë ndërtimit të zonës janë ato të parashikuara nga legjislacioni i zbatueshëm.

Neni 16 **Projektimi dhe ndërtimi**

Me kostot dhe shpenzimet e veta, Zhvilluesi ose shoqëria e projektit do të përmbushë detyrimin për projektimin, prokurimin, ndërtimin, në kuptim të përkufizimit të dhënë “Punime ndërtimi” sipas nenit 1.2 dhe testet e përmbushjes për zonën, në përputhje me:

1. Projektit zhvillimor dhe arkitektonik të paraqitur në institucionin përgjegjës;
2. Periudhat e ndërtimit, grafikun e punimeve të referuara në aneksin “Grafiku i punimeve” sipas fazave të investimit;
3. Praktikën e industrisë së mirë.

Neni 17 **Përgjegjësia e zhvilluesit mbi projektin**

1. Zhvilluesi do të jetë ekskluzivisht përgjegjës për çdo mospërputhshmëri apo mangësi në zbatimin e projektit të Zonës. Institucioni përgjegjës do të nga marrë njoftim për çdo mospërputhshmëri apo mangësi në zbatimin e projektit të Zonës për projektin nga Zhvilluesi.

2. Zhvilluesi duhet të njoftojë me shkrim, institucionin përgjegjës, në mënyrë periodike mbi zbatimin e projektit dhe përputhshmërinë e tij me projektin zhvillimor dhe arkitektonik.

3. Zhvilluesi mbetet ekskluzivisht përgjegjës për fizibilitetin teknik, kapacitetin operacional dhe besueshmërinë e projektit të zonës dhe çdo komponent të tij.

Neni 18

Vonesa në realizimin e punimeve

Nëse një pengesë jashtë kontrollit të Zhvilluesit ka të ngjarë të çojë në një vonesë në realizimin e punimeve dhe zbatimin e afateve të kontratës, zhvilluesi duhet t'i dërgojë një raport institucionit përgjegjës brenda gjashtëdhjetë 60 (gjashtëdhjetë) ditësh pune në lidhje me zbulimin e pengesës, duke parashtruar arsyet që çojnë ose mund të çojnë në një vonesë të tillë, dhe masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesën në përfundimin e punimeve nga data e planifikuar e përfundimit duke dorëzuar gjithashtu dhe grafikun e ri për miratim. Ky parashikim nuk do të cenojë të drejtën mbi shtyrjen e afateve të parashikuara në grafikun e punimeve nga zhvilluesi në përputhje me këtë nen.

Neni 19

Raportet e ecurisë së ndërtimit

Gjatë fazës së ndërtimit, Zhvilluesi do t'i paraqesë institucionit përgjegjës Raportin Vjetor të Ecurisë duke dhënë detaje në lidhje me:

1. Raportim mbi realizimin faktik dhe financiar në % dhe në vlerë grafikun e punimeve të detajuara çdo 6-mujor të vitit pasardhës.

2. Çdo ngjarje ose rrethanë që ka të ngjarë të pengojë ose vonojë në mënyrë të arsyeshme arritjen e afateve të përcaktuara; dhe

3. Çdo çështje tjetër që mund të kërkojë institucion përgjegjës në mënyrë të arsyeshme. Raporti i Ecurisë duhet t'i paraqitet institucionit përgjegjës së bashku me raportet e organeve shtetërore të cilat sipas legjislacionit shqiptar në fuqi janë përgjegjëse për monitorimin dhe kontrollin gjatë kryerjes së punimeve.

Neni 20

Shtyrja e afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve

1. Çdo afat i përcaktuar në grafikun e punimeve, mund të shtyhet me ndodhjen e:

a) një ngjarje të forcës madhore, siç parashikohet në nenin 42;

b) në të gjitha rastet e përcaktuara në këtë kontratë që kanë efekt në grafikun e punimeve;

c) zbulimit të gjetjeve rastësore, si: monumenteve, rrënojave, strukturave, mozaikëve, thesareve, elementeve të kanalizimeve antike, mesjetare, gjurmëve të banimit apo varrezave antike, mbishkrimeve apo, në mënyrë më të përgjithshme, të gjitha objektet që përbëjnë interes për parahistorinë, historinë, artin, arkeologjinë dhe etnografinë në sheshin e ndërtimit, që rezulton në punime publike. Në rast të gjetjeve rastësore procedura vijon në përputhje me legjislacionin për trashëgiminë kulturore;

ç) kur për shkak të kundërshtimeve nga komuniteti/shoqëria civile pengohet vazhdimi i punimeve;

2. Në rast se ndodhin ngjarjet e lartpërmendura, Zhvilluesi do të përfitojë një shtyrje të afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve për të njëjtën periudhë sa zgjat vonesa.

Neni 21

Monitorimi dhe inspektimi i ndërtimit të zonës

Përveç monitorimit dhe inspektimit nga organet administrative kompetente në përputhje me legjislacionin në fuqi, institucioni përgjegjës mund të monitorojë dhe inspektojë ndërtimin gjatë fazës së ndërtimit në prani të të personit të autorizuar të Zhvilluesit, pas njoftimit paraprak për Zhvilluesin, me kusht që ky monitorim dhe inspektim të mos shkaktojë pengesë të paarsyeshme, ose të ndërhyjë në ecurinë e ndërtimit ose të ndërpresë ndërtimin në mënyrë të papërshtatshme. Rezultatet e monitorimit dhe inspektimit do të jepen me shkrim në formë të përmbledhur dhe do të nënshkruhen nga të dyja Palët me përfundimin e monitorimit dhe inspektimit. Inspektimi dhe monitorimi nuk do të prodhojë kosto apo shpenzime për Zhvilluesin apo Shoqërinë e Projektit.

Neni 22

Detyra të tjera të zhvilluesit

1. Zhvilluesi, drejtpërdrejt ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet:
 - a) të sigurojë që institucioni përgjegjës të ketë akses në zonë, me kusht që të mos ndërhyjë ose të mos ndërpresë ndërtimin dhe pasi të ketë marrë njoftim paraprak në kohë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës;
 - b) të japë kopje të çdo skicimi dhe dokumentesh projekti, me kërkesë të përfaqësuesit të autorizuar të institucionit përgjegjës, por jo më shpesh se një herë në tre muaj;
 - c) të marrë të gjitha masat e kërkuara të sigurisë në lidhje me zonën;
 - ç) të eliminojë mbetjet e ndërtimit dhe mbeturinat e shembjes në lidhje me projektin, në përputhje me legjislacionin përkatës dhe praktikën e industrisë së mirë;
 - d) të mos shkaktojë dëm në tubacionet që kanë ekzistuar më parë, instalimin ose kanalizimin në zonë, përveç kur është parashikuar në projektin e detajuar;
 - dh) të trajtojë të gjitha problemet, ose çështjet që lindin si rezultat i Projektit, projektimit, prokurimit, ndërtimit, testeve të përmbushjes së zonës në mënyrën, ose në përputhje me këtë kontratë dhe praktikën e industrisë së mirë dhe t'i paraqesë informacion në lidhje me këto probleme institucionit përgjegjës.
2. Zhvilluesi gëzon të drejtën e përdorimit të burimeve energjetike dhe ujore aktuale, si dhe ato në zhvillim, brenda periudhës kontraktore pa ndikuar në zonën teknologjike të zhvillimit ekonomik dhe urban përreth zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në zbatim të legjislacionit në fuqi dhe miratimin e enteve përkatëse”.

Neni 23

Njoftimi i përfundimit

Para përfundimit të punimeve për secilën fazë ndërtimi, Zhvilluesi drejtpërdrejt, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të nxjerrë një njoftim përfundimi për institucionin përgjegjës, që të përmbajë datën aktuale të përfundimit të punimeve dhe datën për testet dhe inspektimet, siç përcaktohen më poshtë në nenin 24.

Neni 24

Testimet dhe inspektimet

1. Brenda 30 (tridhjetë) ditësh pune nga njoftimi i përfundimit, Zhvilluesi vetë ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të kryejë testet e inspektimit. Tri ditë përpara se të kryejë testimet dhe inspektimet e punimeve, i paraqet institucionit përgjegjës, procedurën e testimit dhe inspektimit dhe detaje në lidhje me të.

2. Institucioni përgjegjës mund të marrë pjesë ose të vëzhgojë/rishikojë testet dhe inspektimet. Nëse institucioni përgjegjës nuk kundërshton ose nuk i përgjigjet njoftimit të përfundimit me shkrim brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh pune, nga marrja e tij, ose nëse nuk është i pranishëm në kohën e përcaktuar për testimin dhe inspektimin, këto të fundit mund të kryhen në mungesë të institucionit përgjegjës.

Neni 25

Raportet e testimit dhe inspektimit

Pas përfundimit të testimeve dhe inspektimeve, Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit duhet t'i paraqesë institucionit përgjegjës një raport mbi procedurat dhe rezultatet e tyre.

Neni 26

Pranimi i rezultateve të testimit dhe inspektimit

Pas marrjes së raporteve të përshkruara në nenin 25, institucioni përgjegjës duhet të njoftojë me shkrim Zhvilluesin, brenda 30 (tridhjetë) ditë pune, pas marrjes së tyre, nëse rezultatet janë të pranueshme ose të papërputhshme.

Neni 27

Mos realizimi i testimit dhe inspektimit

1. Nëse pjesët përkatëse të zonës nuk kalojnë testimet dhe inspektimet, Zhvilluesi nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet pa vonesë:

a) të marrë të gjitha masat e nevojshme korrigjuese për të ndrequr mospërputhjen; dhe
b) të përsërisë testimet dhe inspektimet duke njoftuar, të paktën 1 (një) ditë para, me shkrim institucionin përgjegjës.

2. Për sa kohë që nuk specifikohet ndryshe në këtë kontratë, Zhvilluesi vetë ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të përballojë kostot dhe shpenzimet dhe është përgjegjës për çdo vonesë të ndodhur si rezultat i mosmarrjes së masave të mësipërme korrigjuese.

Neni 28

Inspektimi nga organe të tjera shtetërore

Pa rënë në kundërshtim me nenet nga 26–28, institucioni përgjegjës i merr si të mirëqena të gjitha testimet dhe inspektimet e bëra nga organet e tjera shtetërore, të cilat sipas legjislacionit shqiptar në

fuqi, janë përgjegjëse për realizimin e tyre. Zhvilluesi vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, ka detyrimin t'i paraqesë institucionit përgjegjës të gjitha raportet dhe certifikatat e lëshuara nga organet e tjera shtetërore, në lidhje me inspektimin e punimeve të ndërtimit në zonë.

Neni 29

Raporti i përfundimit dhe certifikata e përfundimit

1. Menjëherë pas përfundimit sipas fazave të punimeve të ndërtimit, Zhvilluesi do t'i paraqesë institucionit përgjegjës një "Raport përfundimi" dhe ky raport do të firmoset nga eksperti teknik dhe financiar të emëruar nga palët ose:

- i. brenda 5 (pesë) ditësh pune të inspektimit përkatës të përfundimit;
- ii. brenda 5 (pesë) ditësh pune pas përfundimit të punimeve rregulluese të kërkuara për të ndrequr ndonjë zë të renditur në njoftimin e mangësive. Raporti përfundimtar duhet të paraqitet së bashku me certifikatat sipas nenit 28.

2. Institucioni përgjegjës do të nxjerrë një certifikatë përfundimi jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë pas njoftimit të raportit të përfundimit, nëse rezultatet e çdo raporti përfundimi janë të pranueshme.

3. Në rast të çështjeve të parëndësishme në lidhje me punimet e ndërtimit, certifikata e përfundimit do të lëshohet me një listë çështjesh, që do të duhet të ndreqen dhe Zhvilluesi do të ndreqë çdo çështje të renditur brenda një afati të vendosur në marrëveshje midis palëve, por jo më të shkurtër se 90 (nëntëdhjetë) ditësh pune nga data që është nxjerrë certifikata e përfundimit. Çdo mosmarrëveshje në lidhje me ekzistencën, tipin ose numrin e çështjeve problematike të specifikuar, pasi janë realizuar të gjitha përpjekjet për zgjidhjen me mirëkuptim të tyre, mund t'i referohet mekanizmit të zgjidhjes së mosmarrëveshjeve të parashikuar nga kjo kontratë.

Neni 30

Nxjerrja e një njoftimi mospërmbushje

1. Zhvilluesi do të jetë i detyruar të ndreqë avarinë e supozuar brenda një periudhe të rënë dakord midis palëve, por jo më të shkurtër se 90 (nëntëdhjetë) ditë pas marrjes së njoftimit të mospërmbushjes. Vetëm pas kalimit të afatit të ndreqjes, pala mund ta referojë çështjen për përcaktimin të mekanizmi i zgjidhjes së mosmarrëveshjeve.

2. Për çdo mospërmbushje që Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit pretendon se institucioni përgjegjës është përgjegjës dhe që lidhet me detyrimet kontraktuale, Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit mund të nxjerrë një njoftim mospërmbushje i cili përmban në mënyrë të detajuar shkaqet e mospërmbushjes dhe në këtë rast, institucioni përgjegjës do të jetë i detyruar të korrigjojë mospërmbushjen e supozuar brenda një periudhe të rënë dakord midis palëve, por jo më të shkurtër se 30 (tridhjetë) ditë pas marrjes së njoftimit të mospërmbushjes dhe në çdo kohë gjatë periudhës së ndreqjes mund ta referojë çështjen për përcaktim nga mekanizmi i zgjidhjes së mosmarrëveshjeve.

Neni 31

Pranimi në heshtje i punimeve

Nëse institucioni përgjegjës nuk lëshon certifikatën e përfundimit në përputhje me nenin 29, ose nuk nxjerr një njoftim mospërmbushje në përputhje me nenin 28, Zhvilluesi ka si detyrë të njoftojë dhe një herë institucionin përgjegjës për lëshimin e certifikatës së përfundimit. Institucioni përgjegjës në çdo rast është i detyruar të përgjigjet. Në rast se nuk shprehet edhe pas lajmërimit të dytë, brenda

30 (tridhjetë) ditë kalendarike, punimet do të quhen të pranuar në heshtje vetëm nëse janë dorëzuar raportet e certifikuara teknike.

Neni 32

Detyrimet pas përfundimit

Jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj pas përfundimit të punimeve të ndërtimit, Zhvilluesi drejtpërdrejt ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet t'i dorëzojë institucionit përgjegjës materialet e mëposhtme në lidhje me fazën përkatëse:

a) Të gjitha të dhënat teknike (duke përfshirë raportin e projektimit, llogaritjen dhe dokumentet e projektit, si të printuara edhe në formë elektronike, duke përfshirë të gjitha udhëzimet e nevojshme të programit) në lidhje me projektin dhe ndërtimin e zonës sipas fazës përkatëse në 2 (dy) kopje;

b) Materialet teknike dhe skicimet e ndërtimeve, duke përfshirë skicimet origjinale (duke përfshirë skicimet “siç ndërtohen”), dokumentet, udhëzimet dhe certifikatat e cilësisë, të dhënat e inspektimit 2 (dy) kopje; dhe

c) Çdo dokument ose material tjetër teknik në lidhje me fazën përkatëse të ndërtimit, siç është kërkuar në mënyrë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës 2 (dy) kopje.

Neni 33

Rastet specifike të ndërprerjes së punimeve

Ndërtimi i zonës do të konsiderohet se ndërpritet nga Zhvilluesi nëse, pa miratimin paraprak të institucionit përgjegjës, Zhvilluesi:

a) njofton institucionin përgjegjës për vendimin e tij për të ndërprerë të gjithë; ose pjesë të punimeve;

b) nuk rifillon ndërtimin e të gjitha ose pjesëve të punimeve brenda gjashtë muajve pas përfundimit të një ngjarjeje të forcës madhore;

c) ndërpret ndërtimin e një pjesë të punimeve, ose të gjitha punimeve, për një periudhë të vazhdueshme prej 6 (gjashtë) muajsh; ose

d) tërheq në mënyrë të drejtpërdrejtë ose nëpërmjet masave të marra nga kontraktori i ndërtimit të gjithë ose kryesisht të gjithë personelin nga sheshi i ndërtimit para datës së planifikuar të përfundimit të punimeve, me kusht që kjo tërheqje të çojë në një ndalim të plotë të punimeve.

Neni 34

Kufiri maksimal i dëmeve të pagueshme për vonesë në mbarimin e ndërtimit

1. Me përjashtim të ngjarjeve të renditura sipas nenit 18, të kësaj kontrate, nëse afati i përfundimit të punimeve, shtyhet pas datës së përfundimit të punimeve sipas fazave, për faj të Zhvilluesit, ose nëse Zhvilluesi dështon të përmbushë ndonjë prej detyrimeve të parashikuara më lart, Zhvilluesi do të paguajë për institucionin përgjegjës penalitet në vlerën 0.01% të investimit të pakryer, duke nisur nga data e përfundimit të punimeve dhe duke vazhduar për 30 ditë. Shuma e plotë e penalitetit gjatë fazës/ave të ndërtimit për të cilat ka të drejtë institucioni përgjegjës, sipas kësaj kontrate nuk e kalon vlerën prej 1% të vlerës së kontratës. Penaliteti nuk përbën një kufizim për detyrimet e Zhvilluesit sipas kësaj kontrate dhe nuk cenon të drejtën e institucionit përgjegjës për të marrë shumën e plotë të Sigurimit të Kontratës.

2. Çdo pagesë për penalitetet gjatë fazës/ave të ndërtimit bëhet nga Zhvilluesi për institucionin përgjegjës, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga marrja e një njoftimi nga institucioni përgjegjës që cakton shumën e penaliteteve të pagueshme, që janë të kërkueshme dhe të pagueshme. Nëse Zhvilluesi nuk paguan penalitetin kur bëhet i kërkueshëm, institucioni përgjegjës ka të drejtë të tërheqë çdo shumë ose shumën e tillë nga sigurimi i kontratës.

Neni 35

Kufiri maksimal i penaliteteve për vonesë në punësim

1. Me përjashtim të ngjarjeve të renditura sipas nenit 19, të kësaj kontrate, nëse zhvilluesi nuk ka punësuar numrin e punonjësve sipas nenit 41, brenda datës së përfundimit të punimeve, për faj të Zhvilluesit, penalitetet do të paguheshin nga Zhvilluesi për institucionin përgjegjës. Në rastin kur “Zhvilluesi” nuk ka realizuar nivelin e punësimit, penalizohet në masën 100 euro (njëqind) për çdo vend pune mesatar vjetor të pahapur;

2. Çdo pagesë penalteti për punësimin bëhet nga Zhvilluesi për institucionin përgjegjës, brenda tridhjetë (30) ditëve nga marrja e një njoftimi nga institucioni përgjegjës që cakton shumën e penaliteteve që janë të kërkueshme dhe të pagueshme.

Neni 36

Sigurimi i kontratës

1. Para fillimit të negociimit të kësaj kontrate, Zhvilluesi ka bërë sigurimin e kontratës në formën e një garancie bankare të lëshuar nga një bankë e licencuar nga shteti shqiptar për të ushtruar këtë aktivitet në vlerën 15,692,532 (pesëmbëdhjetë milion e gjashtëqind e nëntëdhjetë mijë e pesëqind e tridhjetë e dy) lekë e cila është pjesë integrale e kësaj kontrate, në aneksin “Sigurimi i kontratës”.

2. Sigurimi i Kontratës do të sigurojë përmbushjen e duhur dhe në kohë të detyrimeve të Zhvilluesit, përgjatë kohës së realizimit të investimit.

3. Në çdo kohë gjatë ekzekutimit të kontratës, Zhvilluesi ka të drejtë t’i kërkojë institucionit përgjegjës reduktimin e përqindjes së vlerës së sigurimit të kontratës, sipas fazave të ndërtimit, vlerë e cila nuk mund të jetë më pak se 25% të vlerës korresponduese të sigurimit të kontratës. Institucioni përgjegjës pasi shqyrton kërkesën e Zhvilluesit e miraton atë brenda një afati të arsyeshëm, por në çdo rast jo më vonë se 30 nga dita e marrjes së kërkesës, në të kundërt, kjo kërkesë do të konsiderohet e miratuar në heshtje.

4. Pas përfundimit të investimit sipas grafikut të punimeve kontrata do të sigurohet në vlerën 25% të vlerës korresponduese të sigurimit të kontratës, për gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës.

KREU IV

OPERIMI DHE MIRËMBAJTA E ZONËS

Neni 37

Detyrimet e zhvilluesit

1. Që nga data e miratimit të kontratës, Zhvilluesit vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit:

a) të ushtrojë të gjitha të drejtat e Zhvilluesit në përputhje me praktikën e industrisë së mirë dhe rregullat dhe normat e zbatueshme;

b) të projektojë, financojë, ndërtojë, testojë, autorizojë, mirëmbajë dhe të operojë në zonë;

c) të zhvillojë raportimin, sipas parashikimeve të kësaj kontrate;

ç) të operojë në zonë duke i kushtuar rëndësi, veçanërisht fuqisë punëtore dhe investimeve.

Neni 38

Shërbimet

Zhvilluesi vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të marrë masa për ofrimin e shërbimeve të tilla, por pa u kufizuar në furnizimin me ujë të pijshëm, trajtimin e ujërave të zeza, furnizimin me energji elektrike, shërbime telekomunikacioni dhe të mbulojë dhe marrë përsipër shpenzime, kosto dhe detyrime në lidhje me këto brenda kufijve të zonës.

Neni 39

Sigurimet

Zhvilluesi, ose Shoqërisë së Projektit, gjithmonë merr, mban dhe rinovon çdo mbulim me siguracion që kërkohet, ose është në interes për ushtrimin e të drejtave të Zhvilluesit në pajtim me praktikën e industrisë së mirë dhe parashikimeve të kuadrit ligjor në fuqi, dhe paraqet ose merr masa për paraqitjen e kopjeve të certifikuara të çdo certifikate sigurimesh tek institucioni përgjegjës pas çdo njoftimi paraprak të arsyeshëm të tij.

Neni 40

Vlera e investimit

Në përputhje me ofertën e Zhvilluesit, vlera e investimit për realizimin e Projektit do të jetë 1,569,253,182 lekë (një miliard e pesëqind e gjashtëdhjetë e nëntë milionë e dyqind e pesëdhjetë e tre mijë e njëqind e tetëdhjetë e dy), pa TVSH. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të monitorojë përmbushjen e vlerës së investimit dhe në kohë sipas projektut, në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë kontratë.

Neni 41

Punësimi

Zhvilluesi duhet të sigurojë hapjen minimalisht të 35 (tridhjetë e pesë) vende pune me fillimin e aktivitetit në zonë, dhe së bashku me përdoruesit duhet të sigurojë minimalisht 500 vende pune në përputhje me planbiznesin. Ai është përgjegjës që çdo vit kalendarik t'i paraqesë institucionit përgjegjës numrin e punonjësve si dhe vërtetimin përkatës nga sigurimet shoqërore. Kodi i Punës zbatohet në tërësinë e tij për marrëdhëniet e punës në zonë.

Neni 42

Forca madhore

1. “**Ngjarje e forcës madhore**” nënkupton një ngjarje jashtë kontrollit të arsyeshëm, direkt ose indirekt të Palës së Cenuar (“**Pala e Cenuar**”) që çon ose shkakton një dështim total ose të pjesshëm

të Palës së Cenuar, në plotësimin e ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj kontrate (përveç pagesës së parave), por vetëm nëse dhe në shkallën që:

a) kjo rrethanë, pavarësisht nga ushtrimi i kujdesit të arsyeshëm nuk mund të ishte parandaluar, shmangur ose eliminuar nga Pala e Cenuar;

b) Pala e Cenuar ka ndërmarrë të gjitha masat paraprake të arsyeshme, kujdesin e duhur dhe masat alternative të arsyeshme, me qëllim që të shmangë ndikimin e kësaj ngjarjeje mbi aftësinë e Palës së Cenuar për të përmbushur detyrimet e saj sipas kësaj kontrate dhe për të lehtësuar pasojat rrjedhëse;

c) ngjarja nuk është, ose nuk ishte rezultat direkt, ose indirekt i shkeljes nga Pala e Cenuar të ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj Kontrate; dhe

ç) Pala e Cenuar e ka njoftuar Palën tjetër ("**Palën e pacenuar**").

2. Ngjarjet e forcës madhore përfshijnë rrethanat e mëposhtme, me kusht që ato të plotësojnë kriteret e përcaktuara në përkufizimin e ngjarjes së forcës madhore si më lart:

i. akte të luftës, pushtimit, ose akt të armikut të huaj, ose akte terrorizmi, bllokazhi, embargoje, që në çdo rast ndodhin brenda, ose që përfshijnë Republikën e Shqipërisë;

ii. akte rebelimi, trazire, sulme civile, greva të natyrës politike, akt ose fushatë terrorizmi, ose sabotazh të një natyre politike, që në çdo rast ndodhin brenda Republikës së Shqipërisë;

iii. rrufe, zjarre brenda territorit të zonës, tërmet, stuhi, ciklon, tajfun, uragan ose fatkeqësi tjetër natyrore;

3. Pala e Cenuar do të çlirohet nga përmbushja dhe nuk do të interpretohet të jetë në vonesë në lidhje me Marrëveshjen e Zbatimit të Projektit, për sa kohë që dhe deri në shkallën që ky dështim për përmbushje ka ndodhur për shkak të një ngjarjeje të forcës madhore.

4. Afatet e kësaj kontrate do të shtyhen për një periudhë të barabartë me kohën e humbur për shkak të vonesave të justifikuara sipas këtij neni. Palët do të vendosin me shkrim për mënyrën se si do procedohet për zgjatjen dhe rishikimin e afateve të kësaj kontrate.

KREU V

ZGJIDHJA E KONTRATËS DHE PAGESAT E PËRFUNDIMIT TË KONTRATËS

Neni 43

1. Njëra nga Palët nuk mund ta zgjidhë këtë kontratë përveç rasteve të parashikuara në këtë kontratë. Sa herë që një palë synon të zgjidhë këtë kontratë duhet t'i dërgojë palës tjetër një njoftim zgjidhje nga njëra Palë drejtuar Palës tjetër që tregon që kjo kontratë do të mbarojë për shkaqet e treguara në këtë kontratë, kryesisht, por pa u kufizuar në rastet më poshtë:

a) një vonesë të Zhvilluesit ose një vonesë të institucionit përgjegjës, sipas rastit, në lidhje me përmbushjen e një detyrimi i cili nuk është korrigjuar brenda afatit kohor përkatës të parashikuar në kontratë (në masën e zbatueshme);

b) në rast të shkeljes së neneve 9 dhe 10 të kontratës, ose një ngjarje e zgjatur e forcës madhore që përbën shkakun e mbarimit dhe datën e mbarimit faktik të kësaj kontrate, që në çdo rast nuk do të jetë më parë se 30 (tridhjetë) ditë pas marrjes së një njoftimi të tillë.

Neni 44

Mospërmbushjet nga zhvilluesi

1. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë për mospërmbushje të detyrimeve nga ana e Zhvilluesit, duke e njoftuar këtë të fundit me shkrim, kur:

a) zhvilluesi nuk ka aftësi paguese;

b) zhvilluesi braktis punimet për zbatimin e projektit ose ndërpret atë sipas parashikimeve të nenit 33 të kësaj kontrate;

c) nuk lejon institucionit përgjegjës për të përmbushur detyrimet e parashikuara me ligj dhe kontratë, ose nuk lejon monitorimin.

d) mos fillimi i punimeve nga zhvilluesi në përputhje me Projektin brenda 12 (dymbëdhjetë) muajve nga data e fillimit të punimeve ndërtimore;

e) braktisja e punimeve nga Zhvilluesi;

f) mosrespektimi me faj i një date të përfundimit të punimeve brenda afatit përfundimtar për ato punime, sipas përcaktimeve të bëra në grafikun e punimeve pjesë e projektzbatimit;

g) nuk plotëson kushtet për pajisje me certifikatë të përfundimit, nëse ndodh për faj të Zhvilluesit;

h) zhvilluesi nuk bën fillimisht dhe në vazhdimësi sigurimet e nevojshme sipas kontratës;

2. Ky nen nuk gjen zbatim kur rastet e mësipërme janë shkaktuar jo për faj të zhvilluesit në kundërshtim me kontratën, nga mospërmbushja e detyrimeve nga ana e institucionit përgjegjës apo nga ngjarje të forcës madhore.

Neni 45

Mospërmbushje nga institucioni përgjegjës

Zhvilluesi ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë për mospërmbushje me faj të detyrimeve nga ana e institucionit përgjegjës, duke njoftuar këtë të fundit me shkrim, kur:

a) institucioni përgjegjës për leje dhe licenca brenda fushës së përgjegjësisë së tij, pas dorëzimit të rregullt ligjor të kërkuar nga zhvilluesi, nuk arrin t'i japë Zhvilluesit lejet për zhvillim dhe ose ndonjë autorizim tjetër të nevojshëm brenda afateve kohore, të përcaktuara në legjislacionin në fuqi;

b) institucioni përgjegjës nuk përmbush detyrimet thelbësore sipas kësaj kontrate dhe këto shkelje kanë vazhduar për më tepër se 9 ditë pas njoftimit për shkeljet të kryera nga Zhvilluesi.

Neni 46

Forca madhore e tejzgjatur

1. Secila palë ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë duke njoftuar me shkrim palën tjetër, nëse asnjë nga palët nuk është në gjendje të kryejë të gjitha, ose një pjesë të detyrimeve të saj sipas kësaj kontrate, për shkak të një ngjarjeje të zgjatur forcës madhore, me kushtin që institucioni përgjegjës nuk e përfundon dot këtë kontratë, nëse Zhvilluesi është duke riparuar dëmet e shkaktuara si rezultat i ngjarjes së forcës madhore. Në çdo rast riparime të tilla do t'i ngarkohen Zhvilluesit. Njoftimet me shkrim të kryera nga institucioni përgjegjës, apo Zhvilluesi në përputhje me këtë nen (forca madhore e tejzgjatur), sjellin zgjidhjen në mënyrë të menjëhershme, ose në një datë të mëvonshme, të kësaj kontrate.

2. Në rastet kur secila palë përfundon këtë kontratë pas fillimit të fazës së ndërtimit për ngjarje të forcës madhore të tejzgjatur institucioni përgjegjës duhet t'i paguajë Zhvilluesit një shumë të barabartë me shpenzimet e investimit të kryer deri në datën e përfundimit. Në këtë rast institucioni përgjegjës do të çlirojë sigurimin e kontratës.

3. Njoftimet me shkrim të kryera nga institucioni përgjegjës apo Zhvilluesi, në përputhje me nenet më sipër, kanë si efekt:

a) Zgjidhjen në mënyrë të menjëhershme, nëse nuk është parashikuar një datë specifike, nëse situata nuk mund të korrigjohet; ose

b) Zgjidhjen e kësaj kontrate pas kalimit të një periudhe 90 (nëntëdhjetë) ditore, me përjashtim të rasteve kur pala që ka shkaktuar mospërmbushjen, para mbarimit të kësaj periudhe:

- i. eliminon mospërbushjen; ose
- ii. i paraqet palës tjetër një program masash korrigjuese brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e njoftimit, dhe e zbaton këtë program sipas afati të dakordësuar mes palëve rast pas rastit.

Neni 47

Zgjidhja e njëanshme e kontratës nga institucioni përgjegjës

1. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të zgjidhë kontratën për rastet që lidhen me mospërbushjen nga Zhvilluesi:
 - a) kur Zhvilluesi nuk fillon punën brenda 365 ditë kalendarike pa shkaqe të arsyeshme nga data e marrjes së lejes së ndërtimit;
 - b) kur Zhvilluesi nuk siguron financimin sipas fazave të projektit, brenda 365 ditëve kalendarike nga data e marrjes së lejes së ndërtimit;
 - c) kur zhvilluesi ndërpret punimet, sipas parashikimeve të nenit 33;
 - ç) kur zhvilluesi nuk zbaton detyrimet e tij të përcaktuara në legjislacionit në fuqi dhe në kontratë, sipas fazave të projektit;
 - d) kur zhvilluesi kryen veprimtari jashtë atyre të parashikuara në pikën 3 të VKM-së nr. 260, datë 7.5.2025.

Neni 48

Zgjidhja e njëanshme e kontratës nga zhvilluesi

Zhvilluesi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e njëanshme të kontratës për rastet e parashikuara në nenin 45 të kontratës për mos përbushje me faj nga institucioni përgjegjës.

Neni 49

Njoftimi i zgjidhjes së kontratës

Secila nga palët që kërkon zgjidhjen e kësaj kontrate në përputhje me nenet 47, 48 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 të mos korrigjimit të shkeljes brenda 180 (njëqind e tetëdhjetë) ditëve nga data e njoftimit;
- c) Llogaritjet e detajuara të pagesave si rezultat i zgjidhjes së kontratës së shoqëruar nga faturat përkatëse dhe dokumentacioni financiar provues
- d) Çdo informacion tjetër të nevojshëm.

Neni 50

Zgjidhja e kontratës me marrëveshje

1. Palët kanë të drejtë ta zgjidhin kontratën me pëlqim të dyanshëm, duke negociuar mënyrën e kompensimit të investimit. Nëse Palët nuk gjejnë marrëveshjen në lidhje me kompensimin e investimit atëherë do të konsiderohet se zgjidhja e kontratës nuk është bërë me marrëveshje.

2. Çdo pagesë që institucioni përgjegjës i detyrohet Zhvilluesit si pasojë e zgjidhjes së kontratës, sipas parashikimeve në kreun V të kontratës, do të kryhet brenda një afati prej 90 (nëntëdhjetë) ditësh nga data e zgjidhjes së kontratës.

KREU VI ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Neni 51

Zgjidhja e mosmarrëveshjes me pajtim

Çdo mosmarrëveshje mes Palëve kontraktuese që lind, ose ka lidhje me zbatimin dhe interpretimin e kontratës, duke përfshirë, por jo vetëm, çështjet që kanë të bëjnë me përfundimin e saj, mos përmbushjet, zgjidhjen, pavlefshmërinë qofshin këto të përfshirë në kontratë apo në anekset e saj, do të zgjidhet me mirëkuptim midis palëve, duke u bazuar në vullnetin e mirë.

Neni 52

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve dhe ligji i aplikueshëm

Në rast se palët nuk arrijnë të zgjidhin mosmarrëveshjet me mirëkuptim, atëherë secila nga palët ka të drejtë të kërkojë që mosmarrëveshja të zgjidhet përfundimisht nga gjykata kompetente. Në çdo rast ligji i zbatueshëm është legjislacioni shqiptar në fuqi.

Neni 53

Detyrimi – zhdëmtimi

Secila nga Palët është përgjegjëse dhe e mban përgjegjësi për zhdëmtimin e Palës tjetër në lidhje me një dëmet, kosto, shpenzimet ose detyrimet që rrjedhin ose rezultojnë nga neglizhenca e tij, ose shkelja e çdo detyrimi nga ana e tij, sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

KREU VII DISPOZITA PËRFUNDIMTARE

Neni 54

Gjuha

Kjo kontratë është hartuar në gjuhën shqipe. Të gjitha komunikimet dhe njoftimet ndërmjet Palëve në lidhje me të do të jenë në gjuhën shqipe.

Neni 55

Njoftimet

1. Çdo njoftim ose komunikim tjetër nga një Palë për Palën tjetër, që kërkohet ose lejohet të bëhet sipas dispozitave të kësaj kontrate:

- a) do të bëhet në gjuhën shqipe;
- b) do të bëhet me shkrim;
- c) do të dorëzohet personalisht (dorazi) ose do të dërgohet me postë rekomande të parapaguar, ose me korrier në adresën e Palës tjetër që jepet më poshtë ose në ndonjë adresë tjetër të tillë, siç Pala tjetër

do të kërkojë me njoftim, ose do të dërgohet me transmetim faksi (me marrjen e konfirmimit të transmetimit) në numrin e faksit të Palës tjetër që tregohet më poshtë ose në një numër tjetër të tillë faksi siç Pala tjetër do të kërkojë me njoftim;

ç) shënohet në vëmendje të personit(ave) të caktuar më poshtë ose të ndonjë personi(ash) të tjerë siç Pala tjetër do ta kërkojë me njoftim.

2. Çdo njoftim ose komunikim tjetër i bërë nga një Palë për Palën tjetër në përputhje me dispozitat e mësipërme të këtij neni do të konsiderohet të jetë marrë nga Pala tjetër nëse dorëzohet dorazi në ditën që është lënë në adresën e asaj Pale (që mund të modifikohet herë pas here pas një njoftimi të arsyeshëm nga secila Palë për Palën tjetër), nëse dërgohet me postë rekomande të paregjistruar ose me korrier 48 (dyzet e tetë) orë nga data e postimit ose nëse dërgohet me transmetim faksi, siç parashikohet më lart.

3. Për qëllime të komunikimit lidhur me zbatimin dhe interpretimin e kësaj kontrate palët caktojnë pikat e mëposhtme të kontaktit:

Për Zhvilluesin:

Për institucionin përgjegjës

Neni 56

Vlefshmëria e kontratës

Nëse një kusht ose dispozitë e kësaj kontrate konsiderohet i pavlefshëm ose i paligjshëm ose i pazbatueshëm, dispozitat e mbetura të kontratës nuk do të cenohen, ndërsa palët angazhohen të zëvendësojnë dispozitën e pavlefshme me një të vlefshme brenda një afati të arsyeshëm, por në çdo rast jo më të madh se 30 ditë.

Neni 57

Hyrja në fuqi

Kjo kontratë miratohet paraprakisht me vendim të Këshillit të Ministrave. Data efektive e kësaj kontrate (kur edhe hyn në fuqi) do të jetë data e nënshkrimit të kësaj kontrate në mënyrë të rregullt nga të dyja palët. Kontrata duhet të regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

INSTITUCIONI PËRGJEGJËS
Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe
Inovacionit

ZHVILLUESI
"Vertigo" sh.p.k.

Përfaqësuar nga

Përfaqësuar nga

Lista e anekseve

ANEKSI 1. Kontratë Qiraje

ANEKSI 2. Sigurimi i kontratës

ANEKSI 3. Planbiznesi

ANEKSI 4. Grafiku i punimeve

ANEKSI 5. Genplani

ANEKSI 6. Relacionin e projektit zhvillimor dhe arkitektonik

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE

Në Tiranë, sot më _____, të muajit _____, të vitit _____ (_____), u paraqitën para meje, noterit _____, palët kontraktuese si më poshtë vijon:

Institucioni “Qiradhënës”, përfaqësuar me autorizim të titullarit të institucionit “Qiradhënës”, nr. _____ nga z./znj. _____, me detyrë _____, në (institucionin “Qiradhënës”), i datëlindjes _____, banues në _____ me shtetësi shqiptare i/e pajisur me letër njoftimin nr. _____, që më poshtë do të quhet “QIRADHËNËSI”

Dhe

Subjekti “_____”, me seli qendrore në _____ me adresë: _____, regjistruar si person fizik/juridik dhe pajisur nga QKB-ja, me NIPT: _____, përfaqësuar nga z./znj. _____, i biri/bija i/e _____, i datëlindjes _____._____, lindur në dhe banues në _____, me shtetësi _____, identifikuar me letër njoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet “QIRAMARRËSI”.

Institucioni “Qiradhënës”, me propozimin nr. _____ datë _____ të _____, mbështetur ligjin nr. 9789, datë 19.7.2007 “Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar; vendimin nr. 646, datë 22.7.2015, të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e procedurave e të kriterëve të përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”, të ndryshuar; vendimin nr. 647, datë 22.7.2015, “Për miratimin e procedurave e të kriterëve për përfitimin e lehtësirave fiskale nga zhvilluesit dhe operatorët që operojnë në zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”; vendimin nr. 106, datë 10.2.2016, “Për miratimin e rregullores së funksionimit të zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik”; udhëzimin nr. 35, datë 10.9.2018, “Për përcaktimin e procedurës për përzgjedhjen e zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në procedurën me aplikim, në pronë private”; vendimin nr. 260, datë 7.5.2025, “Për shpalljen e ‘Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik’ dhe zhvilluesit të zonës me vendndodhje në Xhafzotaj, Shijak” dhe bazuar në nenet 801–825 të Kodit Civil, së bashku me “Qiramarrësin”, palët bien dakord të hartojnë këtë kontratë, me kushtet si më poshtë:

Neni 1

Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia kontratë qiraje 1 euro e pasurisë shtetërore, të ndodhura në zonën kadastrale 3852, në Xhafzotaj, Durrës, me numra pasurie 345/55 (sipërfaqe totale 293 m²), 345/60 (sipërfaqe totale 367 m²) dhe 345/62, (sipërfaqe totale 760 m²), pjesë të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, me sipërfaqe totale 1 420 (një mijë e katërqind e njëzet m²), sipas genplanit dhe dokumentit të ASHK-së Durrës, bashkëlidhur kontratës.

Neni 2

Qëllimi i përdorimit

Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i pasurisë shtetërore të përcaktuar në nenin 1, për ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik.

Neni 3 **Kohëzgjatja**

Kjo kontratë është e vlefshme për 35 vjet (tridhjetë e pesë) vjet me të drejtë përsëritjeje, deri në 99 (nëntëdhjetë e nëntë) vjet dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4 **Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit**

4.1 “Qiradhënësi”, si njësi që ka në administrim pasurinë shtetërore, dorëzon brenda një muaji nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pasurinë e përcaktuar në nenin 1 të saj, të lirë për t’u shfrytëzuar për qëllimin e kësaj kontrate. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të pasurisë që jepet me qira i shoqëruar me foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.

4.2 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kontrollojë në çdo kohë për respektimin e kushteve të kësaj kontrate nga ana e “Qiramarrësit”.

4.3 “Qiradhënësi” ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të kushteve të përcaktuara në të.

4.4 “Qiradhënësi” është i detyruar të garantojë “Qiramarrësin” për gëzimin e qetë të pasurisë, objekt të kësaj kontrate ndaj të tretëve, të cilët mund të ngrenë pretendime për të drejtën e tyre mbi këtë pasuri.

4.5 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur Qiramarrësi shkel detyrimet e marra përsipër, duke njoftuar këtë të fundit 30 ditë përpara me shkrim.

4.6 “Qiradhënësi” nuk është i detyruar të garantojë Qiramarrësin nga shqetësimet e të tretëve që nuk pretendojnë të kenë të drejta mbi pasurinë.

Neni 5 **Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit**

5.1 “Qiramarrësi” ka të drejtë që, sipas legjislacionit në fuqi, të përdorë e të gëzojë pasurinë e marrë me qira dhe përmirësimet e bëra në të, për qëllime të përmbushjes së objektit të kontratës për gjithë kohën që është në fuqi kjo kontratë.

5.2 “Qiramarrësi” duhet të përdorë pasurinë, objekt të kësaj kontrate, për qëllimin e parashikuar në nenin 2, në përputhje me detyrimet ligjore që rrjedhin nga legjislacioni shqiptar.

5.3 “Qiramarrësi” detyrohet që, në pasurinë e marrë me qira, të realizojë aktivitetin sipas nenit 2 të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në planbiznes.

5.4 “Qiramarrësi” detyrohet të mirëmbajë objektin e kontratës së qirasë.

5.5 “Qiramarrësi” detyrohet të përballojë me shpenzimet e tij, detyrimet që lidhen me dëmet e shkaktuara eventualisht palëve të treta.

5.6 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në pasurinë objekt i kësaj kontrate, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe leje mjedisore nga organet.

5.9 “Qiramarrësi” detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pasurinë të padëmtuar. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të pasurisë, i cili do të nënshkruhet nga të dyja palët kontraktore e më pas do të merret në dorëzim nga institucioni përgjegjës.

5.10 “Qiramarrësi”, në përfundim të kësaj kontrate, ka të drejtë të heqë përmirësimet e ndashme nga pasuria, por pa e dëmtuar atë. “Qiradhënësi” nuk bën kompensimin financiar të investimeve të kryera nga “Qiramarrësi”.

5.11 Në ngarkim të “Qiramarrësit” janë të gjitha tatimet dhe detyrimet që rëndojnë mbi pasurinë e dhënë me qira.

5.12 “Qiramarrësi” ka të drejtë që pasurinë e marrë me qira ta japë me nënqira te përdoruesi. Në çdo rast përgjegjësia për pasurinë objekt kontrate, mbetet e Qiramarrësit.

5.13 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit dhe zhvillimit të aktivitetit sipas nenit 2 të kësaj kontrate, në pasurinë objekt i kësaj kontrate, detyrohet që të pajiset me lejet ose autorizimet përkatëse nga organet kompetente të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

5.14 “Qiramarrësi” në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pasurinë objekt kontrate.

Neni 6

Zgjidhja e kontratës

8.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në nenin 3 të kësaj kontrate.

8.2 Kontrata mund të zgjidhet para afatit:

- a) në marrëveshje midis palëve;
- b) kur pasuria humbet tërësisht ose dëmtohet për shkak të një force madhore;
- c) kur “Qiramarrësi” shkel detyrimet e marra përsipër në nenet 4 dhe 5 të kësaj kontrate;
- ç) kur pasuria nevojitet për interes publik;

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari 30 ditë pas njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit” për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 6.2 të saj dhe nëse “Qiramarrësi” nuk ka reaguar me shkrim.

Neni 7

Përgjegjësitë e palëve

7.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

7.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të investimit, palët janë të detyruara të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta.

7.3 “Qiramarrësi” duhet të lejojë monitorimin dhe inspektimin nga organet administrative kompetente në pasurinë objekt kontrate, në përputhje me legjislacionin në fuqi. “Qiradhënësi” i merr si të mirëqena të gjitha testimet dhe inspektimet e bëra nga organet e tjera shtetërore, të cilat sipas legjislacionit shqiptar në fuqi, janë përgjegjëse për realizimin e tyre.

7.4 “Qiramarrësi” duhet të lejojë “Qiradhënësin” të monitorojë dhe inspektojë ndërtimin gjatë Fazës së Ndërtimit në prani të Zhvilluesit, pas njoftimit të arsyeshëm paraprak për Zhvilluesin, me kusht që ky monitorim dhe inspektim të mos shkaktojë pengesë të paarsyeshme ose të ndërhyjë në ecurinë e ndërtimit ose të ndërpresë ndërtimin në mënyrë të papërshtatshme.

7.5 Rezultatet e monitorimit dhe inspektimit do të jepen me shkrim në formë të përmbledhur dhe do të nënshkruhen nga të dyja palët me përfundimin e monitorimit dhe inspektimit.

7.6 Me “forcë madhore” do të kuptohet një ngjarje që është jashtë kontrollit të palëve, si: tërmetet, përmytjet, lufta etj. Në këto raste palët janë të detyruara të njoftojnë njëra-tjetrën me shkrim. Koha e parashikuar për plotësimin e detyrimeve do të zgjatet për aq kohë sa do të vazhdojnë këto rrethana.

7.7 “Qiramarrësi” përjashtohet nga detyrimet për kohën e vazhdimit të forcës madhore dhe mos kryerjes së aktivitetit për këtë shkak. Kjo periudhë do të përcaktohet me marrëveshje midis palëve.

Neni 8
Dispozita të fundit

8.1 Për gjithçka që nuk është shprehur posaçërisht në këtë kontratë, palët do t'u referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

8.2 Pjesë përbërëse të kësaj kontrate është procesverbali i marrjes në dorëzimi të objektit, sipas kontratës së qirasë.

8.3 Mosmarrëveshjet që mund të lindin mes palëve gjatë zbatimit të kësaj kontrate do të zgjidhen me mirëkuptim dhe në rast se kjo është e pamundur, palët kanë të drejtë t'i drejtohen gjykatës kompetente, sipas kompetencën lëndore dhe territoriale të së cilës ndodhet pasuria objekt kontrate.

Neni 9

Brenda një muaji, nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në ASHK Durrës.

Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen "Qiramarrësit".

Kjo kontratë është formuluar në shtatë kopje origjinale. Pasi iu lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua para meje me vullnetin e tyre të plotë e të lirë. Ndërsa, unë noter _____, në bazë të nenit 801 e në vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI

QIRAMARRËSI