LIGJ
Nr. 79/2022

PËR MIRATIMIN E MARRËVESHJES KUADËR NDËRMJET KËSHILLIT TË MINISTRAVE TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË DHE *EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT, ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY* SHA, DHE *NSHMI DEVELOPMENT L.L.C.,* NË LIDHJE ME PROJEKTIN E INVESTIMIT STRATEGJIK "MARINA & JAHTET E DURRËSIT"

Në mbështetje të neneve 78, 83, pikat 1 e 2, dhe 155 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Neni 1
Miratimi i marrëveshjes

Miratohet marrëveshja kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe *Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company* sh.a., dhe *NSHMI Development L.L.C.* për projektin e investimit strategjik "Marina & Jahtet e Durrësit", si dhe shtojcat e kësaj marrëveshjeje kuadër sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij ligji.

Neni 2
Regjimi i posaçëm në zbatim të marrëveshjes

1. Shoqëria e përbashkët për realizimin e projektit "Marina & Jahtet e Durrësit" përjashtohet nga detyrimi për të paguar taksën e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja dhe kontributin e strehimit social sipas legjislacionit në fuqi për sistemin e taksave vendore dhe legjislacionit në fuqi për strehimin social. Vlera e detyrimit të përjashtuar është pjesë e kontributit të shtetit shqiptar në investim, sipas marrëveshjes së përcaktuar në nenin 1 të këtij ligji.
2. Dhënia e lejeve, licencave dhe akteve të tjera administrative të nevojshme për realizimin e projektit të investimit strategjik "Marina & Jahtet e Durrësit" bëhet sipas legjislacionit në fuqi, por, në çdo rast, brenda një afati prej jo më shumë se 150 ditësh.
3. Pronat e paluajtshme shtetërore, të transferuara në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik "Marina & Jahtet e Durrësit" (*Durrës Yachts* & *Marina*), me vendim të Këshillit të Ministrave i kalojnë në pronësi shoqërisë "*Albanian Seaports Development Company*" sh.a.

Neni 3
Miratimi i statutit të shoqërisë së përbashkët

Kushtet thelbësore që duhet të përmbajë statuti i shoqërisë së përbashkët janë sipas shtojcës 8 që i bashkëlidhet ligjit.

Neni 4
Miratimi i marrëveshjeve

1. *Albanian Seaports Development Company* sh.a., lidh marrëveshjen e zhvillimit dhe kontratën për transferimin e titullit të pronësisë sipas tekstit të dokumenteve bashkëlidhur këtij ligji.

2. Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë lidh marrëveshjen "Për Marinën e Durrësit" sipas tekstit të dokumentit bashkëlidhur këtij ligji.

Neni 5
Aktet nënligjore

Ngarkohet Këshilli i Ministrave për miratimin e aktit nënligjor sipas pikës 3 të nenit 2 të këtij ligji.

Neni 6
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Miratuar në datën 24.11.2022.

Shpallur me dekretin nr. 13886, datë 21.12.2022, të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bajram Begaj.

MARRËVESHJE KUADËR

JAHTET DHE MARINA DURRËS

KËSHILLI I MINISTRAVE I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

dhe

EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT

dhe

ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY sh.a.

dhe

NSHMI DEVELOPMENT L.L.C.

Datë [●]

Tabela e Përmbajtjes

1. HYRJE
2. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME
2.1 Përkufizime
2.2 Parimet e Interpretimit
3. QËLLIMI I MARRËVESHJES
4. FORMIMI I INVESTORIT STRATEGJIK - PËRFUNDIMI
4.1 Përfundimi
4.2 Kushtet Paraprake për Përfundim
4.3 Bashkëpunimi i Palëve lidhur me Kushtet Paraprake
4.4 Veprimet e Përfundimit dhe Dokumentet e dorëzuar
4.5 Alokimi i Aksioneve në Datën e Përfundimit
4.6 Mospërfundimi
4.7 MM-ja dhe Shpenzimet e lidhura me të
5. KUSHTET PARAPRAKE PËR DORËZIMIN E SHESHIT TË FAZËS 1
5.1 Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 1
5.2 Miratimi i Master Planit të Detajuar të Fazës 1 dhe Planit të Biznesit të Fazës 1
5.3 Financimi i Fazës 1
5.4 Nuk ka vendime ndaluese
6. MOSPLOTËSIMI I KUSHTEVE PARAPRAKE PËR DORËZIMIN E SHESHIT TË FAZËS 1
6.1 Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1
6.2 Ndërprerja e Marrëveshjes pas Datës së Programuar të Përfundimit të Fazës 1
6.3 Heqja dorë nga Kushtet Paraprake për dorëzimin e Sheshit të Fazës 1
7. DORËZIMI DHE ZHVILLIMI I SHESHIT TË FAZËS 1
7.1 Dorëzimi i Sheshit të Fazës 1
7.2 Miratimi fizik dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Fazës 1
7.3 Marrja e lejeve për Fazën 1
7.4 Zhvillimi i Sheshit të Fazës 1
7.5 Fillimi i Punimeve të Ndërtimit të Fazës 1
7.6 Miratimi ligjor i Sheshit të Fazës 1
8. DORËZIMI DHE ZHVILLIMI I SHESHIT TË PROJEKTIT TË FAZËS 2
8.1 Miratimi i Planit të Biznesit të Fazës 2 dhe Master Planit të Detajuar të Fazës 2
8.2 Rritja e Kapitalit Fillestar për Fazën 2
8.3 Financimi i Fazës 2
8.4 Dorëzimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2
8.5 Lirimi fizik dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Projektit të Fazës 2
8.6 Marrja e lejeve për Fazën 2
8.7 Zhvillimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2
8.8 Fillimi i Punimeve të Ndërtimit të Fazës 2
8.9 Miratimi ligjor i Sheshit të Fazës 2

9. PËRFUNDIMI I PROJEKTIT
9.1 Data e Përfundimit të Zhvillimit
9.2 Mospërfundimi i Projektit brenda Datës së Përfundimit të Zhvillimit
9.3 Pasojat e Ndërprerjes për shkak të paaftësisë për të përfunduar Projektin
10. DISA TË DREJTA DHE STIMUJ TË INVESTITORIT STRATEGJIK
10.1 Shndërrimi në pronësi të lirë
10.2 Kontraktuesit dhe mbikëqyrja
10.3 E drejta për riorganizim të korporatës dhe shoqëri të pavarura (spin-offs)
10.4 E drejta për pamje të papenguar
10.5 Kazinoja
10.6 E drejta për të menazhuar zonat e përbashkëta
10.7 Bonifikimi i tokës
10.8 Marina
10.9 Plazhet
10.10 Lejet e Zhvillimit dhe Ndërtimit
10.11 Stimujt për Blerjet e Projekteve
10.12 Kontributi tatimor i Qeverisë Shqiptare
11. ZOTIME TË TJERA NGA QEVERIA SHQIPTARE
11.1 Infrastruktura
11.2 Ndryshimet e Zonimit dhe Lejeve të Projektit
11.3 Ruajtja e Kuadrit Ligjor/Ndryshimet në Legjislacion
11.4 Regjistrimi dhe Anulimi i Kontratave të Shitjes në Zyrën Kadastrale
11.5 Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë
11.6 Master Plani i Detajuar, Plani i Biznesit dhe GFA-ja
11.7 Mekanizmi i miratimit të përshpejtuar
12. ZOTIMET E EAGLE HILLS-it
12.1 Detyrimet kryesore
12.2 Financimi
12.3 Ofrimi i Shërbimeve
12.4 Terminali Automobilistik i Pasagjerëve (Ro-Ro)
12.5 Rehabilitimi i bregdetit
12.6 Kompensimi i kontributit
12.7 Detyrimi për njoftim
12.8 Master Plani dhe Plani i Biznesit
12.9 Politika e shpërndarjes
12.10 Politika e Përgjegjësisë Sociale të Korporatës
12.11 Financimi i Kostove të Pastrimit Shtesë
13. DEKLARATAT DHE GARANCITË
13.1 Deklaratat dhe garancitë e Eagle Hills-it dhe Personat e Lidhur përkatës
13.2 Deklaratat dhe garancitë e Qeverisë Shqiptare

13.3 Deklaratat dhe garancitë e ASDC-së
14. PAVARËSIA E DEKLARATAVE, MASA KORRIGJUESE
15. MARRËVESHJET
15.1 Miratimet dhe pajtueshmëria
15.2 Procedimet
15.3 Gëzimi i qetë
16. DËMSHPËRBLIMI
16.1 Dëmshpërblimi nga Palët Investitore
16.2 Dëmshpërblimi nga Qeveria Shqiptare
16.3 Dëmshpërblimi nga ASDC-ja
16.4 Dëmshpërblimi i Investitorit Strategjik nga Aksionerët
16.5 Performanca Specifike
16.6 Asnjë Rikuperim i Shumëfishtë
16.7 Shkeljet nga Palë të Tjera
17. FORCA MADHORE
17.1 Ngjarjet e Forcës Madhore.
17.2 Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore
17.3 Pasojat e Zgjidhjes së Parakohshme bazuar në Forcë Madhore
18. DALJA
18.1 Dalja e Eagle Hills
18.2 Dalja e Qeverisë Shqiptare
18.3 Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje
19. USHTRIMI I OPSIONEVE TË SHITBLERJES
19.1 Të përgjithshme
19.2 Miratimi i nga Autoriteti Konkurrencës
19.3 Dorëheqja e personave të emëruar
20. VLERA E DREJTË E TREGUT - EMËRIMI I EKSPERTIT
20.1 Vlera e Drejtë e Tregut
20.2 Emërimi i Ekspertëve
21. KORRIGJIMET
22. BASHKËPUNIM DHE SIGURIM I MËTEJSHËM
22.1 Bashkëpunimi
22.2 Sigurimi i mëtejshëm
23. NJOFTIMET PUBLIKE
24. HEQJET DORË, HEQJA DORË NGA IMUNITETI I SOVRANIT
25. LEGJISLACIONI I ZBATUESHËM
26. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE
27. GARANCITË
28. AFATET DHE NDËRPRERJA
28.1 Data Efektive

28.2 Afatet
28.3 Ndërprerja
28.4 Efektet e Ndërprerjes – Dispozitat që mbeten në Fuqi
29. TË NDRYSHME
29.1 Marrëveshja e Plotë
29.2 E drejta për të kompensuar
29.3 Moskalimi dhe Pasardhësit
29.4 Gjuha
29.5 Njoftimet
29.6 Veçueshmëria
29.7 Kërkesa formale, Ndryshimet, Shtojcat, Homologët
29.8 Asnjë Partneritet apo Agjenci
29.9 Asnjë Interpretim Kundër Hartuesit
29.10 Kuptimi i Plotë i të Drejtave dhe Detyrimeve
29.11 Kopjet

Lista e Shtojcave

Shtojca 1 Plani i Biznesit
Shtojca 2 Modeli i Marrëveshjes së Zhvillimit
Shtojca 3 Mekanizmi i Miratimit të Përshpejtuar
Shtojca 4 Master Plani
Shtojca 5 Marrëveshja e Marinës
Shtojca 6 Sheshi i Plazhit i Fazës 1
Shtojca 7 Sheshi i Projektit
Shtojca 8 Statuti i Investitorit Strategjik
Shtojca 9 Modeli i Kontratës së Transferimit të Titullit
Shtojca 10 Akti i Transferimit
Shtojca 11 Sheshi i Fazës 1
Shtojca 12 Sheshi i Fazës 2
Shtojca 13 Letra e Shprehjes së Interesit
Shtojca 14 Bonifikimi i Tokës
Shtojca 15 Pretendimet e Palëve të Treta

MARRËVESHJE KUADËR

Kjo Marrëveshje Kuadër ("**Marrëveshja**") nënshkruhet më [●] 2022 ("**Data e Nënshkrimit**") ndërmjet:

(1) **KËSHILLI I MINISTRAVE TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË**, i përfaqësuar në këtë Marrëveshje nga ministri [●], në zbatim të vendimit të qeverisë Nr. [●] datë [●] ("**Qeveria Shqiptare**"); dhe

(2) **"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" SH.P.K.,** shoqëri me përgjegjësi të kufizuar me adresë: Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, me numër NUIS M11726006H, e përfaqësuar në këtë Marrëveshje nga Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar, si përfaqësues ligjor (këtu e në vijim si **"Eagle Hills"**); dhe

(3) **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A.,** shoqëri aksionare e themeluar në Republikën e Shqipërisë, me adresë: "Rruga Tregtare", Lagjia Nr. 1, Durrës, me numër NUIS M21929501T, e përfaqësuar në këtë Marrëveshje nga Z. Erlis Hereni, me detyrën e përfaqësuesit ligjor **("ASDC")**; dhe

(4) **NSHMI DEVELOPMENT L.L.C.,** shoqëri me përgjegjësi të kufizuar me adresë biznesi në "Office Owned by Nshmi Development LLC, Al Yalasis", numër license 727523 me numër regjistrimi 1155255, e përfaqësuar në këtë Marrëveshje nga Z. Rashid Mohamed Ali Rashed Alabbar, që vepron si përfaqësues ligjor ("**NSHMI**").

(Qeveria Shqiptare, Eagle Hills-i dhe ASDC-ja, quhen individualisht si **"Palë"** dhe bashkërisht si **"Palët"**, ASDC-ja dhe Eagle Hills-i quhen bashkërisht si **"Aksionerët"** dhe individualisht si **"Aksionar"**).

1. HYRJE

(A) Më 14 prill 2022, Symphony Real EstateDevelopment SH.P.K., një subjekt me numër unik identifikimi M11726006H **("Symphony")**, dhe Këshilli i Ministrave të Republikës së Shqipërisë, kanë rënë dakord për disa terma dhe kushte thelbësore "në parim" dhe "jo-detyruese", të pasqyruara në një dokument ("**Përmbledhja e Parimeve Kryesore**"), që dëshmon interesin e tyre të ndërsjellë për zhvillimin e Projektit (siç përcaktohet më poshtë), në përputhje me Përmbledhjen e Parimeve Kryesore.

(B) Projekti do të sjellë zhvillimin urban dhe rigjallërimin e një pjese të qytetit të Durrësit, duke përdorur elementet e arkitekturës tradicionale shqiptare, të integruara me arkitekturën bashkëkohore mesdhetare, nëpërmjet një rikonceptimi të ri të portit dhe zonës përreth, duke sjellë një bregdet të ri, duke integruar zonën rezidenciale përgjatë vijës bregdetare dhe marinës, dhe duke orientuar turizmin vendas drejt turizmit elitar dhe të tjerëve.

(C) Komiteti i Investimeve Strategjike **("KIS")** me Vendimin Nr. 14/6 Prot. datë 02.12.2021 **("Vendimi i Parë i KIS-it")** i dha Symphony-së paraprakisht dhe në mënyrë të kushtëzuar, statusin e investitorit strategjik në përputhje me Ligjin Nr. 55/2015 *"Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar,* duke e njohur gjithashtu Projektin si një investim strategjik.

(D) Bazuar në Ligjin Nr. 55/2015 *"Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë"* dhe VKM-në Nr. 1030, datë 16.12.2015 *"Për organizimin dhe formën e pjesëmarrjes së shtetit në investimet strategjike dhe rregullat për krijimin, funksionimin,*

administrimin e fondit të pasurive të paluajtshme për të mbështetur investimet strategjike", Symphony ka kërkuar pjesëmarrjen e Qeverisë Shqiptare në Projekt.

(E) Për qëllimin e zhvillimit të Projektit, Qeveria e Shqipërisë nëpërmjet Autoritetit Portual Durrës **("APD")**, krijoi ASDC-në, në mënyrë që të përfaqësojë interesat e Qeverisë Shqiptare në përfundimin dhe funksionimin e Projektit.

(F) Me Vendimin Nr. 14/45, datë 18.07.2022 **("Vendimi i Përkohshëm i KIS-it")**, KIS-i amendoi Vendimin e Parë të KIS -së, ndër të tjera duke (i) pranuar ndryshimin e emrit të Symphony-së në Eagle Hills, (ii) ndryshuar disa afate, (iii) udhëzuar që Eagle Hills-i dhe ASDC-ja të lidhin një memorandum mirëkuptimi për qëllimin e realizimit të Fazës Pilot të Zhvillimit (siç përcaktohet më poshtë).

(G) Në përputhje me Përmbledhjen e Parimeve Kryesore, ASDC-ja dhe Eagle Hills-i do të krijojnë së bashku Investitorin Strategjik (siç përcaktohet më poshtë), një shoqëri aksionare shqiptare, duke pasur si qëllim të vetëm zhvillimin dhe funksionimin e Projektit.

(H) Më 10 gusht 2022, Eagle Hills dhe ASDC-ja lidhën një memorandum mirëkuptimi për qëllimin e realizimit të Fazës Pilot të Zhvillimit **("MM").**

(I) Me Vendimin Nr.14/61 datë 27.10.2022 **("Vendimi Përfundimtar i KIS-it")** pas shqyrtimit të dokumentacionit të dorëzuar nga Aksionerët (përfshirë këtë Marrëveshje dhe Shtojcat e saj), KIS i dha paraprakisht Investitorit Strategjik statusin e Investitorit Strategjik në përputhje me Ligjin Nr. 55/2015 *"Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë"*, i ndryshuar, duke e njohur gjithashtu Projektin si një investim strategjik.

(J) Më datë [●] Këshilli i Ministrave shqyrtoi vendimin e KIS-it dhe dokumentacionin përkatës dhe nxori Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. [●] [përshkruani VKM-në].

(K) Më datë [●] Kuvendi i Shqipërisë nëpërmjet [●] miratoi pjesëmarrjen e Qeverisë Shqiptare dhe ASDC-së në këtë Marrëveshje dhe pjesëmarrjen e palëve përkatëse që përfaqësojnë Qeverinë në marrëveshjet e tjera që përfshihen si Shtojca të kësaj Marrëveshjeje.

(L) Ndërsa Aksionerët në mënyrë të njëkohshme me nënshkrimin e kësaj Marrëveshjeje do të plotësojnë dokumentacionin e nevojshëm dhe më pas do të ndërmarrin veprimet e kërkuara për formimin e Investitorit Strategjik.

Palët aktualisht dëshirojnë të përcaktojnë të drejtat dhe detyrimet e tyre të ndërsjella në lidhje me Projektin në bazë të kushteve të përcaktuara në këtë Marrëveshje.

SI RRJEDHIM, duke marrë parasysh sa më sipër, Palët bien dakord si më poshtë vijon:

2. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME

2.1 Përkufizime

Përveç termave të përcaktuar në pjesë të tjera në këtë Marrëveshje, termat me shkronja të mëdha të përdorura në këtë dokument, do të kenë kuptimet e mëposhtme:

"Braktisje" ose të**"Braktisësh"**	nënkupton, nëse, pa miratimin paraprak të ASDC-së/Qeverisë Shqiptare, Investitori Strategjik ose Eagle Hills-i: (a) informon ASDC-në me shkrim për vendimin për të braktisur punimet në Sheshin e Projektit; ose (b) nuk i rifillon punimet në Sheshin e Projektit brenda nëntëdhjetë (90) ditëve pas përfundimit të një Force Madhore; ose (c) ndërpret të gjitha, ose kryesisht të gjitha punimet në Sheshin e Projektit për një periudhë prej më shumë se njëqind e tetëdhjetë (180) ditësh të njëpasnjëshme ose kumulative brenda një viti të caktuar; ose (d) heq ose tërheq (direkt ose indirekt) të gjithë personelin dhe/ose punonjësit dhe/ose nënkontraktuesit e tij nga Sheshi i Projektit, përpara Datës së Përfundimit të Zhvillimit, me kusht që kjo heqje ose tërheqje, të sjellë ndërprerjen e të gjitha ose kryesisht të të gjitha punimeve në Sheshin e Projektit për një periudhë prej më shumë se njëqind e tetëdhjetë (180) ditësh, të njëpasnjëshme ose kumulative brenda një viti të caktuar.
"Persona të Lidhur"	nënkupton, në lidhje me Eagle Hills-in: çdo subjekt që kontrollohet nga Pronarët Përfitues; dhe në lidhje me Qeverinë Shqiptare: çdo subjekt që kontrollohet nga Qeveria Shqiptare, duke përfshirë APD-në dhe ASDC-në.
"**Marrëveshje**"	nënkupton këtë Marrëveshje Kuadër dhe të gjitha ndryshimet dhe Shtojcat e saj.
"**AIDA**"	Agjencia Shqiptare e Investimeve dhe Zhvillimit
"**LEKË**" dhe/ose"**Lek shqiptar**"	nënkupton monedhën zyrtare të Republikës së Shqipërisë. Nëse monedha zyrtare e Republikës së Shqipërisë ndryshon, atëherë ajo do të ketë kuptimin e monedhës së përdorur në atë kohë.
"Garancia e ASDC-së"	nënkupton garancinë e korporatës së dhënë nga ASDC-ja në përputhje me Nenin 27.2 *(Garancia ASDC)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Infrastruktura Bazë**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 11.1.1 *(Infrastruktura)*, të kësaj Marrëveshjeje.

"Buxheti"	do të thotë buxheti aktual i shpenzimeve kapitale dhe buxheti operativ i investitorit strategjik të miratuar nga Mbledhja e Asamblesë në përputhje me Statutin.
"**Ditë Pune**"	do të thotë një ditë (përveç të premtes, të shtunës ose të dielës) që nuk është festë publike dhe në të cilën bankat janë të hapura për biznes të përgjithshëm në Republikën e Shqipërisë dhe/ose Emiratet e Bashkuara Arabe. Për të shmangur dyshimin, një Ditë Pune do të konsiderohet e tillë nëse do të jetë në përputhje me kalendarin e Republikës së Shqipërisë ose të Emirateve të Bashkuara Arabe, bazuar në vendin e përmbushjes së detyrimeve ose përfitimeve të një Pale të caktuar - nëse ajo përfshin vetëm një juridiksion, do të jetë sipas atij juridiksioni. Nëse përfshin të dyja juridiksionet, do të jetë një ditë pune si në Republikën e Shqipërisë, ashtu edhe në Emiratet e Bashkuara Arabe.
"**Plan Biznesi**"	nënkupton planin e biznesit, planin e fizibilitetit dhe planin e financimit për Projektin e miratuar me Vendim Përfundimtar të KIS-it, përfshirë këtu si **Shtojca 1** *(Plani i Biznesit)*.
"**LTSHT**"	nënkupton Ligjin Nr. 9901/2008 "Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare", i ndryshuar.
"**Kadastra**"	nënkupton Agjencinë Shtetërore të Kadastrës në Shqipëri.
"**Njoftim për Ushtrimin e Opsionit për Blerje**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.3 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*,të kësaj Marrëveshjeje.
"**Periudha e Ushtrimit të Opsionit për Blerje**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.3 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Shkaku për Ushtrimin e Opsionit për Blerjes**"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 18.2 *(Dalja e Qeverisë Shqiptare)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Ushtrimi i Opsionit për Blerje**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.1 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Angazhimi për Kapitalin**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 12.2.2 (*Financimi i Kapitalit dhe Borxhit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Ndryshimet në Ligj**"	nënkupton: a) hyrjen në fuqi të çdo legjislacioni që nuk është në fuqi në datën e nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje; b) modifikimin, shfuqizimin ose zëvendësimin e çdo ligji pas datës së nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje; dhe c) çdo ndryshim pas datës së nënshkrimit të kësaj

	Marrëveshjeje në lidhje me interpretimin ose zbatimin nga çdo autoritet përgjegjës qeveritar i çdo ligji; por nuk do të përfshijë asnjë nga rastet e mësipërme në rast se (i) ato konsistojnë në masa korrigjuese ose sanksione të ndërmarra ligjërisht nga autoriteti qeveritar përgjegjës për shkak të shkeljeve të ligjit nga Investitori Strategjik dhe (ii) ato lidhen me legjislacionin për cilësinë e ndërtimit dhe standardeve të tjera teknike, megjithatë, me kusht që, ndryshimet në legjislacionin lidhur me ndërtimin që kanë ndikim në uljen e totalit të GFA-së që është miratuar sipas Lejes përkatëse të Zhvillimit ose Lejes së Ndërtimit, do të konsiderohen si Ndryshim në Ligj.
"**Regjistri Tregtar**"	nënkupton Regjistrin e Subjekteve Tregtare që mbahet pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit në Shqipëri.
"**Data e Përfundimit**"	nënkupton datën pas dhjetë (10) Ditësh Pune pas përmbushjes së të gjitha Kushteve Paraprake.
"**Data e Programuar e Përfundimit**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 4.6.1 *(Mospërfundimi)* të kësaj Marrëveshjeje.
"**Përfundimi**"	nënkupton që të gjitha veprimet e ndërmarra në përputhje me Nenin 4.4. (*Veprimet e Përfundimit dhe Produktet e Dorëzueshme*) janë përfunduar dhe Investitori Strategjik është rregjistruar siç duhet.
"**Kushtet Paraprake**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 4.2.1 *(Kushtet Paraprake për Përfundim)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Kushtet Paraprake të Dorëzimit të Sheshit të Fazës 1"	ka kuptimin e dhënë në Kreun 5 (*Kushtet Paraprake Dorëzimit të Sheshit të Fazës 1*), të kësaj Marrëveshjeje.
"Leje ndërtimi"	nënkupton një leje ndërtimi të lëshuar në zbatim të Ligjit Nr. 107/2014 *"Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit"*, i ndryshuar.
"Parcela Ndërtimi"	në lidhje me Sheshin e Projektit, nënkupton një parcelë toke brenda Sheshit të Projektit, për të cilën Investitori Strategjik ka marrë një Leje Ndërtimi.
"**Kontrolli**"	nënkupton, pavarësisht nëse përdoret si emër ose si folje (në rastin e fundit "kontrolloj") në përgjithësi zotërimin, direkt ose indirekt, vetëm ose së bashku me një Person tjetër, të kompetencave për të drejtuar ose bërë të mundur drejtimin e menazhimit ose politikave të një Personi (qoftë përmes pronësisë së letrave me vlerë, ose interesave të tjera pronësore, të aksioneve ose kuotave, përmes përcaktimit të plotë ose të pjesshëm të individëve në menazhim, përmes kontratës ose në ndonjë formë tjetër), duke përfshirë në

	veçanti (i) pronësinë e më shumë se gjysmës së kapitalit ose aseteve të biznesit, (ii) kompetencën për të ushtruar më shumë se gjysmën e të drejtave të votës në nivel aksionerësh, (iii) kompetencën për të emëruar më shumë se gjysmën e anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, bordit drejtues ose ndonjë organi tjetër që përfaqëson ligjërisht entin e kontrolluar, ose (iv) të drejtën ose aftësinë për të menazhuar ose drejtuar punët e Personave të kontrolluar.
"Kreditorët"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 27.1 (*Garancia e NSHMI-t)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Dëmet"	ka kuptimin që i jepet sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.
"**Marrëveshje Zhvillimi**"	nënkupton Marrëveshjen(et) e Zhvillimit që do të lidhet/n nga ASDC-ja dhe Investitori Strategjik, kryesisht sipas formës së **Shtojcës 2** *(Modeli i Marrëveshjes së Zhvillimit).*
"Data e Përfundimit të Zhvillimit"	ka kuptimin që i është dhënë në Nenin 9.1 *(Data e Përfundimit të Zhvillimit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Kostot e Zhvillimit"	ka kuptimin e Kostove të Projektit në Fazën e Parë dhe Kostove të Projektit në Fazën e Dytë
"**Drejtor**"	nënkupton administratorin e Investitorit Strategjik të emëruar në përputhje me Nenin 6.01 *(Emërimi i Drejtorit)*, të Statutit.
"**Mosmarrëveshje**"	ka kuptimin që i është dhënë në Kreun 26 *(Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve)* e kësaj Marrëveshjeje.
"APD"	ka kuptimin që i është dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"Kostot e Ndërprerjes së Eagle Hills"	nënkupton (A) kostot e dokumentuara siç duhet të shpenzuara në lidhje me Projektin, të kryera nga, ose në emër të Eagle Hills-it dhe/ose Personat e Lidhur të Eagle Hills-it, në përputhje me, dhe pas nënshkrimit të Memorandumit të Mirëkuptimit, por përpara nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje (nëse Eagle Hills-i nuk është rimbursuar më parë nga investitori strategjik), dhe (B) shumën kumulative të (i) investimit në asete fikse që do të mbeten në pronësi të Qeverisë Shqiptare ose të një Njësie Qeveritare pas përfundimit, por duke përjashtuar çdo kosto në lidhje me Shërbimet; (ii) kostot që lidhen me Financimin e Kostove të Tepërta të Pastrimit, nëse ka; (iii) Kostot e Zhvendosjes (nëse janë shkaktuar nga Eagle Hills-i ose Investitori Strategjik, por të kufizuara vetëm në shumën proporcionale në përpjesëtim me pronësinë e kapitalit të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik); (iv) kostot e pastrimit fizik dhe pastrimit të mjedisit (por të kufizuara vetëm në shuma proporcionale në përpjesëtim me pronësinë e kapitalit të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik); (v) Kostot e Pastrimit Mjedisor të bregdetit dhe kostot që lidhen

	me zgjerimin e plazhit dhe bregdetin (por të kufizuara vetëm në shuma proporcionale në përpjesëtim me pronësinë e kapitalit të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik);) dhe (vi) kostot që lidhen me çdo pastrim mjedisor dhe zbutjen e cilësisë së ujit të detit dhe tokës (por të kufizuara vetëm në shuma proporcionale në përpjesëtim me pronësinë e kapitalit të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik), megjithatë, me kusht që, nëse kostot sipas (iii), (iv) dhe (v) më sipër, paguhen nga kontributet në para të gatshme të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik, ato do të rimbursohen plotësisht.
"**Barra**"	nënkupton çdo dhe të gjitha interesat e sigurisë, barrët, pretendimet, privilegjet, interesat e sigurimit të pronës, pengjet, hipotekat, të drejtat e palëve të treta (përfshirë zotërimin fizik), detyrimet, interesat e pronës së komunitetit, trustet, si dhe çdo servitut, lehtësim, të drejtë kalimi, ndarje të tjera, marrëveshjet, opsionet, ndërmarrjet, të drejtat e ofertës së parë ose refuzimit, të drejtat e parablerjes, opsionet dhe çdo shtojcë dhe kufizim, ose një marrëveshje ose detyrim për të krijuar ndonjë nga ato që u cituan më sipër, ose ndonjë rregullim, marrëveshje, akt, fakt ose ngjarje, që ka si qëllim ose efekt kufizimin në çfarëdo mënyre të pronësisë, përdorimit, transferueshmërisë ose ushtrimit të pronësisë, zotërimit ose çdo atributi të pronësisë së Sheshit të Projektit dhe strukturave të zhvilluara brenda tij; "Barrët" përfshijnë në mënyrë specifike të drejtat e mundshme të pronarëve të mëparshëm sipas ligjeve për kthimin, qofshin këto të njohura ose jo nga vendimi përkatës i Entitetit Qeveritar.
"**Pastrimi i Mjedisit**"	nënkupton pastrimin e mjedisit për të korrigjuar në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm çdo çështje që lidhet me mjedisin dhe për të hequr çdo Material të Rrezikshëm (përfshirë ndotjet toksik) nga një parcelë toke brenda Sheshit të Projektit.
"**EURO**"	nënkupton monedhën e përbashkët të shteteve anëtare të Bashkimit Evropian, që kanë zgjedhur euron si monedhën e tyre të ligjshme sipas legjislacionit të Komuniteteve Evropiane për Bashkimin Monetar Evropian. Në rast se Euro-ja ose Banka Qendrore Evropiane nuk ekziston në kohën kur duhet të zbatohet një penalitet ose detyrim i kësaj Marrëveshjeje i shprehur në Euro, ajo do të zëvendësohet nga një penalitet ose detyrim ekuivalent i shprehur në monedhën zyrtare të Shteteve të Bashkuara të Amerikës.
"**Opsionet e Shitblerjes**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.5 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Ekspert**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 20.2.1 *(Emërimi i Ekspertit)*, të kësaj Marrëveshjeje

"Marrëveshja e Ekspertit"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 20.2.1 *(Emërimi i Ekspertit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Mekanizmi i Miratimit të Përshpejtuar"	ka kuptimin e procedurave të përshpejtuara të parashikuara në **Shtojcën 3** *(Mekanizmi i Miratimit të Përshpejtuar)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Vlera e Drejtë e Tregut"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 20.1.3 *(Vlera e Drejtë e Tregut)*,të kësaj Marrëveshjeje.
"Institucion Financiar"	do të jetë çdo person juridik, i zgjedhur me shkrim nga Aksionerët në përputhje me Statutin, që financon borxhin e Investitorit Strategjik, ose rifinancon Investitorin Strategjik në kuadër të Projektit, si dhe pasuesit e tyre të autorizuar sipas rregullave përkatëse, duke përfshirë çdo agjent ose administrator për këtë Person ose këta Persona, duke përfshirë një ortak ose kompanijë bijë e një Aksionari, në përputhje me marrëveshjen(et) e financimit që do të lidhet/n nga Investitori Strategjik.
"Financimi"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 12.2.1 (*Financimi-(Të Përgjithshme)*), të kësaj Marrëveshjeje.
"Forca Madhore"	ka kuptimin e dhënë në Kreun 17 *(Forca Madhore)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"GFA"	nënkupton sipërfaqen totale të ndërtimit të ndërtesave në lidhje me të gjitha zonat, ose një zonë të caktuar, të Sheshit të Projektit, sipas kontekstit, siç parashikohet në Planin e Biznesit.
"Kostot e Ndërprerjes së Projektit të Qeverisë Shqiptare"	do të nënkuptojë: (A) kostot e dokumentuara sipas rregullave të shpenzuara në lidhje me Projektin të kryera nga, ose në emër të ASDC-së në përputhje me, dhe pas nënshkrimit të MM-së, por përpara nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje (nëse ASDC-ja nuk është rimbursuar më parë nga investitori strategjik), dhe (B) shumën kumulative të: (a) Kostove të Miratimit Ligjor, dhe (b) në masën që ato janë kryer nga ASDC-ja/Qeveria Shqiptare (i) Kostot e Zhvendosjes, (ii) Kostot e Lirimit Fizik, dhe (iii) Kostot e Pastrimit të Mjedisit.
"Kontributi Tatimor i Qeverisë Shqiptare"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 10.12 (*Kontributi Tatimor i Qeverisë së Shqipërisë*), të kësaj Marrëveshjeje.
"Legjislacioni i Zbatueshëm"	nënkupton ligjet, dekretet dhe legjislacionet e tjera në fuqi në Republikën e Shqipërisë, të ndryshuara herë pas here.
"Entitet Qeveritar"	do të nënkuptojë: (i) Qeverinë e Republikës së Shqipërisë, çdo ministri, departament ose çdo nën-sektor të tyre; dhe (ii) çdo Person, agjenci ose autoritet tjetër nën kontrollin direkt

	ose indirekt të Qeverisë së Shqipërisë, i cili ka juridiksion mbi Palët sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.
"Garancitë"	ka kuptimin e dhënë në Kreu 25 *(Legjislacioni i Zbatueshëm)* të kësaj Marrëveshjeje.
"Detyrimet e Garantuara"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 27.1.1 *(Garancia e NSHMI-it)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Dorëzanës**"	nënkupton (i) në lidhje me detyrimet e Eagle Hills-it, NSHMI Development SH.P.K, dhe (ii) në lidhje me detyrimet e Qeverisë Shqiptare, ASDC-në, sipas kontekstit të Marrëveshjes.
"**Materiale të Rrezikshme**"	nënkupton çdo, dhe të gjitha substancat e rrezikshme, substancat toksike ose ndotësit, kontaminuesit biologjikë ose bakteriologjikë, mbetjet e rrezikshme dhe të veçanta, vajrat, asbestin dhe produktet e asbestit, naftën dhe produktet e naftës, materialet, kimikatet dhe mallrat e rrezikshme dhe çdo material tjetër që (vetëm ose në kombinim me ndonjë substancë ose element tjetër) janë deklaruar si të dëmshme për shëndetin e njeriut ose mjedisin, sipas Legjislacionit të Zbatueshëm ose traktateve ndërkombëtare.
"Borxhi"	i çdo Personi nënkupton, pa dyfishim, (a) të gjitha detyrimet e këtij Personi për paratë e marra hua ose në lidhje me depozitat ose paradhëniet e çdo lloji, (b) të gjitha detyrimet e këtij Personi të evidentuara nga obligacione, borxhe afatgjata, letrat me vlerë ose instrumente të ngjashme, c) të gjitha detyrimet e këtij Personi, për të cilat zakonisht paguhen tarifat e interesit, (d) të gjitha detyrimet e këtij Personi në lidhje me çmimin e shtyrë të blerjes së pronës ose shërbimeve (duke përjashtuar llogaritë rrjedhëse të pagueshme të kryera në rrjedhën e zakonshme të biznesit), dhe (e) të gjitha detyrimet e qirasë kapitale të këtij Personi; me kusht që Borxhi i çdo Personi të përfshijë të gjitha garancitë nga ky Person të Borxhit të të tjerëve.
"**Kapitali Fillestar**"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 4.5 *(Alokimi i Aksioneve në Datën e Përfundimit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Palë Investitore**"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 13.1 *(Deklaratat dhe Garancitë e Eagle Hills-it dhe Personat e Lidhur Përkatës)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**KIS**"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"**Vendimi Përfundimtar i KIS-it**"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.

"Vendimi i Parë i KIS-it"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"Vendimi i Ndërmjetëm i KIS-it"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"KKT"	nënkupton Këshillin Kombëtar Shqiptar të Territorit.
"Parcelë Toke"	nënkupton parcelën kadastrale përkatëse të Tokës, brenda Sheshit të Projektit.
"Lirimi Ligjor"	nënkupton tokën brenda Sheshit të Projektit që do t'i dorëzohet Investitorit Strategjik në përputhje me këtë Marrëveshje, që Qeveria Shqiptare, me koston dhe shpenzimet e saj të vetme: (i) ka hequr të gjitha të drejtat pronësore të palëve të treta për tokën dhe për strukturat që gjenden në këtë Tokë (përfshirë ndërtesat - nëse ka) dhe (ii) ka fituar titullin e plotë dhe të vlefshëm për këtë tokë dhe strukturat e ngritura në të (përfshirë ndërtesat), pa pasur ndonjë Barrë (siç dëshmohet nga ekstrakti i nxjerrë nga regjistri i tokës, i cili e paraqet Qeverinë e Shqipërisë si pronare të vetme të pronës), dhe (iii) ia ka transferuar titullin e kësaj parcele ASDC-së (siç dëshmohet nga ekstrakti i nxjerrë nga regjistri i tokës, i cili e paraqet ASDC-në si pronare të vetme të pronës), duke mundësuar transferimin e titullit të tokës nga ASDC-ja te Investitori Strategjik siç parashikohet në këtë Marrëveshje.
"Kostot e Lirimit Ligjor"	do të nënkuptojë në lidhje me Sheshin e Fazës 1, Sheshin e Fazës 2 ose të dyja, sipas kontekstit, shumën kumulative të kostove dhe shpenzimeve që Qeveria Shqiptare, APD-ja ose ASDC-ja, kanë kryer dhe dokumentuar sipas rregullave në lidhje me Miratimin Ligjor.
"Marina"	nënkupton marinën me përdorim të kombinuar që do të dorëzohet pas nënshkrimit të Marrëveshjes së Marinës.
"Marrëveshja e Marinës"	nënkupton marrëveshjen substancialisht në formën e Marrëveshjes së Marinës përfshirë këtu si **Shtojca 5** *(Marrëveshja e Marinës)*.
"Master Plan"	nënkupton master planin për Projektin e përgatitur nga Eagle Hills-i të dorëzuar te AIDA dhe të miratuar me Vendimin Përfundimtar të KIS-it i cili përfshin: a) Komunitetin e Marinës, b) Komunitetin e Plazhit; c) Komunitetin e Parkut; d) Komunitetin e Qytetit të Vjetër; dhe e) Komunitetin Bregdetar, sipas përshkrimit të përcaktuar në **Shtojcën 4** *(Master Plani)*.

"Ndikim Përkeqësues Thelbësor"	nënkupton çdo ngjarje, rrethanë, gjendje, fakt, ndryshim, zhvillim ose efekt që, individualisht ose në total, pritet ose mund të pritet në mënyrë të arsyeshme të jetë: (i) thelbësisht e pafavorshme për biznesin, asetet, detyrimet ose gjendjen (financiarisht ose në formë tjetër) e Investitorit Strategjik, ose (ii) ndikon negativisht në aftësinë e Investitorit Strategjik për zhvillimin e Projektit dhe/ose për kryerjen e detyrimeve të tij sipas kësaj Marrëveshjeje, të përcaktuara nga këndvështrimi i një personi të arsyeshëm, me kusht që, një ndikim përkeqësues thelbësor në mënyrë direkte ose indirekte që rezulton nga, rrjedh nga, i atribuohet, ose lidhet me ndonjë nga sa vijon, nuk do të konsiderohet të jetë ose të përbëjë një Ndikim Përkeqësues Thelbësor dhe as nuk do të merret parasysh në rastet kur përcaktohet nëse një "Ndikim Përkeqësues Thelbesor" ka ndodhur, mund të ndodhë ose do të ndodhë: (i) kushtet e përgjithshme ekonomike ose politike; (ii) kushtet që prekin përgjithësisht industritë në të cilat operon Investitori Strategjik; (iii) çdo ndryshim në tregjet financiare, bankare ose të letrave me vlerë në përgjithësi, duke përfshirë çdo ndërprerje të tyre dhe çdo rënie të çmimit të çdo letre me vlerë ose çdo indeksi tregu, ose çdo ndryshim në normat e interesit mbizotërues; (iv) Forcën Madhore; (v) çdo veprim të kërkuar ose të lejuar nga kjo Marrëveshje, ose çdo veprim të ndërmarrë (ose mosveprim) me pëlqimin me shkrim ose me kërkesën me shkrim të Eagle Hills-it ose Investitorit Strategjik; ose (vi) çdo mospërmbushje nga Eagle Hills-i dhe/ose Investitori Strategjik, në vetvete, ose që lidhen vetëm me (i) deri në (v) më lart në këtë Nen, për të përmbushur çdo projeksion, parashikim ose të ardhur të brendshme ose të publikuar, ose parashikimet e fitimeve.
"Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 11.5.1 (*Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"MM"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"**NewCos**"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 10.3 *(E drejta për Riorganizim Korporativ dhe Krijimin e Shoqërive të Pavarura (spin-off))*, të kësaj Marrëveshjeje.
"NSHMI"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"**Garancia e NSHMI-t**"	nënkupton dorëzaninë e dhënë nga NSHMI në bazë të Nenit 27.1 *(Garancia e NSHMI-së)*.
"**Palë**" dhe "**Palët**"	ka kuptimin e dhënë në seksionin hapës të kësaj Marrëveshjeje, ku listohen nënshkruesit.
"Faza 1"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 3.2 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*, të kësaj Marrëveshjeje.

"Sheshi i Plazhit i Fazës 1"	nënkupton që plazhi është brenda Sheshit të Fazës 1, siç detajohet në **Shtojcën 6** *(Sheshi i Plazhit i Fazës 1)*, si i zgjeruar, dhe zgjeruar më tej përmes Bonifikimit të Tokës.
"Plani i Biznesit i Fazës 1"	nënkupton Planin e detajuar të Biznesit në lidhje me zhvillimin e Sheshit të Fazës 1.
"Master Plani i Detajuar i Fazës 1"	do të thotë master plani i detajuar i zhvillimit (i cili në thelb do të jetë në përputhje me Master Planin), që Investitori Strategjik duhet t'ia paraqesë KKT-së për të marrë Lejen e Zhvillimit të Fazës 1.
"Leje Zhvillimi e Fazës 1"	nënkupton lejen e zhvillimit të dhënë nga KKT-ja për Investitorin Strategjik për zhvillimin e Sheshit të Fazës 1, në zbatim të Ligjit Nr. 107/2014 *"Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit"*, të ndryshuar.
"Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 1"	nënkupton rritjen fillestare të kapitalit aksionar monetar të Investitorit Strategjik me shumën në LEKË të barasvlershme me 7 (shtatë) milionë euro, që duhet paguar nga Eagle Hills-i.
"**Kostot e Projektit të Fazës 1**"	nënkupton investimin e nevojshëm për përfundimin e projektit në Sheshin e Fazës 1, sipas Planit të Biznesit të miratuar dhe sipas certifikimit nga auditorët e Investitorit Strategjik, në pasqyrat financiare të audituara.
"**Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1**"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 6.1.1 *(Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Sheshi i Fazës 1"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 3.2 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Data e Dorëzimit e Fazës 1"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.1 (*Dorëzimi i Sheshit të Fazës 1)*,të kësaj Marrëveshjeje.
"Faza 2"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 3.3 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 2"	nënkupton rritjen fillestare të kapitalit aksionar monetar të Investitorit Strategjik me shumën në LEKË tëbarasvlershme me të paktën katërmbëdhjetë (14) milionë euro, që duhet paguar nga Eagle Hills.
"Master Plani i Detajuar i Fazës 2"	do të thotë master plani i detajuar i zhvillimit (i cili në thelb do të jetë në përputhje me Master Planin), që Investitori Strategjik duhet t'a paraqesë KKT-së për të marrë Lejen e Zhvillimit të Fazës 2.
"Leja e Zhvillimit e Fazës 2"	nënkupton lejen e zhvillimit të dhënë nga KKT-ja për Investitorin Strategjik për zhvillimin e Sheshit të Fazës 2, në zbatim të Ligjit Nr. 107/2014 *"Për planifikimin dhe*

	zhvillimin e territorit", të ndryshuar.
"Data e Dorëzimit të Fazës 2"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 8.4.1 *(Dorëzimi i Sheshit të Fazës 2 të Projektit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 2"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 8.4.1 *(Dorëzimi i Sheshit të Fazës 2 të Projektit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Kostot e Projektit të Fazës 2"	nënkupton investimin e nevojshëm për përfundimin e Projektit në Sheshin e Fazës 2, siç specifikohet në Planin e Biznesit dhe siç është certifikuar nga auditorët e Investitorit Strategjik në pasqyrat financiare të audituara.
"Sheshi i Fazës 2"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 3.2 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Lirimi Fizik**"	nënkupton heqjen nga një parcelë e caktuar toke brenda Sheshit të Projektit, e: (i) të gjitha strukturave sipërfaqësore, instalimeve ose objekteve dhe strukturave që ekzistojnë në një këtë parcelë, duke përfshirë për shembull, heqjen e zhvillimeve ekzistuese dhe shinave hekurudhore, heqjen e rrjetit hekurudhor elektrik dhe heqjen e mbetjeve; (ii) të gjitha strukturat nëntokësore të bashkëngjitura ose poshtë këtyre strukturave sipërfaqësore ose të shkatërruara më parë, duke përfshirë, por pa u kufizuar, themelet, bodrumet e themeleve, tunelet, bunkerët në këtë parcelë; (iii) të gjitha objektet dhe instalimet nëntokësore, duke përfshirë, por pa u kufizuar, në ujërat e zeza, rrjetin e ujitjes, rrjetin elektrik, tubacionet, kabllot, kanalet, kanalizimet në ngastër të tillë; dhe (iv) në rastin e një strukture që figuron e regjistruar në regjistrin e tokës brenda kësaj parcele, fshirjen e strukturës së hequr nga regjistri i tokës, duke përjashtuar strukturat e përjashtuara në mënyrë specifike nga objekti i Pastrimit Fizik (përfshirë, por pa u kufizuar, në ndërtesat dhe infrastrukturën), këto përjashtime përcaktohen sipas gjykimit të vetëm të Eagle Hills-it dhe komunikohen nëpërmjet një ose më shumë njoftimeve të dorëzuara në Qeverinë Shqiptare nga Eagle Hills-i.
"Fillimi Fizik i Punimeve të Ndërtimit"	nënkupton çdo hedhje themelesh/themel strukturor dhe armaturën.
"Faza Pilot e Zhvillimit"	nënkupton ndërmarrjen e aktiviteteve të përshkruara në MM.
"Pronarët Përfitues"	nënkupton: (i) Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar, shtetas i EBA, me numër pasaporte J45Y81806, lindur më

	08/11/1956 banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA ose me vdekjen ose heqjen e zotësisë për të vepruar, trashëgimtarët e tij të radhës së parë (ii) Salama Mohamed Ali Rashed Alabbar , shtetase e EBA, me numër pasaporte JYKZ82718, lindur më 05/10/1986, banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA, (iii) Shamsa Mohamed Ali Rashed Alabbar, shtetas i EBA, me numër pasaporte P06R34852, lindur më 16/09/1991, banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA, (iv) Rashid Mohamed Ali Rashed Alabbar, shtetas i EBA, me numër pasaporte N69F20751, lindur më 02/09/1987, banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA, (iv) Mouza Mohamed Ali Rashid, shtetas i EBA, me numër pasaporte HLK803058, lindur më 02/09/1987, banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA, (v) Mariam Nader Mohamed Salhoum Ali Quibasi, shtetas i EBA, me numër pasaporte ZGGN22466, lindur më 02/12/1955, banues në "Villa No. 615/13B NAD AL SHEBA, DM. 25, PO Box: 9440", Dubai, EBA.
"E Drejta e Përparësisë"	nënkupton se, nëse pas përfundimit të periudhës përkatëse 35 (tridhjetë e pesë) vjeçare për Marinën dhe Sheshin e Plazhit të Fazës 1, Qeveria e Shqipërisë do të vendosë t'u ofrojë palëve të treta të drejtat për të kontrolluar, operuar, lejuar aksesin në këto asete, Investitori Strategjik do të ketë të drejtën e refuzimit të parë, nëse pranon të përmbushë kushtet e pranuara nga oferta më e mirë e palës së tretë.
"Sheshi i Projektit"	nënkupton sipërfaqen e treguar në hartë të përfshirë në **Shtojcën 7** *(Sheshi i Projektit)* duke përfshirë sipërfaqen bruto të tokës prej afërsisht 800,000 (tetëqind mijë) metra katrorë, që do t'i vihet në dispozicion Investitorit Strategjik për zhvillimin e Projektit.
"Plani i Zonimit të Projektit"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 11.2.1 *(Ndryshimet e Zonimit dhe Lejeve të Projektit)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Projekt"	nënkupton zhvillimin e Sheshit të Projektit në një zhvillim të klasit botëror me përdorim të kombinuar dhe marinë, që do të zhvillohet në përputhje me Master Planin dhe Planin e Biznesit.
"Njoftim për Ushtrimin e Opsionit për Shitje"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.4 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Periudha e Ushtrimit të Opsionit për Shitje"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.4 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.

"Shkaku për Ushtrimin e Opsionit për Shitje"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 18.1 *(Dalja e Eagle Hills)*,të kësaj Marrëveshjeje.
"Ushtrimi i Opsionit për Shitje"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 18.3.2 *(Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Kostot e Zhvendosjes"	nënkupton kostot dhe shpenzimet e bëra për: (i) prishjen, shkatërrimin dhe pastrimin e zonës së terminalit automobilistik ekzistues të pasagjerëve (Ro-Ro) (ii) ndërtimin e një terminali të ri automobilistik të pasagjerëve (Ro-Ro) dhe (iii) zhvendosjen e pajisjeve ekzistuese nga Terminali automobilistik ekzistues i pasagjerëve (Ro-Ro) në zonën e re të Terminalit automobilistik ekzistues të pasagjerëve (Ro-Ro).
"Shërbimet"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 12.3 *(Ofrimi i Shërbimeve)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"**Aksionar(ët)**"	nënkupton ASDC-në dhe Eagle Hills-in.
"Mbledhja e Asamblesë"	nënkupton mbledhjen e Aksionerëve të Investitorit Strategjik.
"Bordi i Aksionerëve për Zgjidhjen"	ka kuptimin e dhënë në Nenin 4.08 *(Mekanizmi i Bllokimit)*, të Statutit.
"Data e Nënshkrimit"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"**Statuti**"	nënkupton aktin e themelimit të Investitorit Strategjik, sipas formës dhe përmbajtjes së përcaktuar në **Shtojcën 8** *(Statuti i Investitorit Strategjik)*.
"Investitor Strategjik"	nënkupton Durrës Marina sh.a., një shoqëri aksionare që do të krijohet nga ASDC-ja dhe Eagle Hills-i, duke pasur si qëllim të vetëm zhvillimin e Projektit dhe që do të regjistrohet në Regjistrin Tregtar, sipas Statutit.
"Kostot Strategjike të Miratimit të Investitorëve"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 12.9.2 *(Politika e Shpërndarjes)* të kësaj Marrëveshjeje.
"**Këshilli Mbikëqyrës**"	nënkupton bordin mbikëqyrës të Investitorit Strategjik.
"Dispozitat që Mbeten në Fuqi"	nënkupton Kreun 2 *(Përkufizime dhe Interpretime)*, Kreun 13 *(Përfaqësimet dhe Garancitë)*, Kreun 14 *(Pavarësia e Deklaratave, Masa Korrigjuese)*, Kreun 16 *(Dëmshpërblimi)*, Kreun 21 *(Mjete Juridike)*, Kreun 24 *(Heqja Dorë, Heqja Dorë nga Imuniteti i Sovranit)*, Kreun 25 *(Legjislacioni i Zbatueshëm)*, Kreun 26 *(Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve)*, Kreun 27 *(Garancitë)*, Kreun 29 *(Të ndryshme)*.

"Symphony"	ka kuptimin e dhënë në hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.
"Shkresa e Kushteve Kryesore"	ka kuptimin e dhënë në Listën (A) të kësaj Marrëveshjeje.
"Shoqëritë e Eagle Hills"	ka kuptimin e dhënë në nënparagrafin 13.1(g) *(Përfaqësimet dhe Garancitë e Eagle Hills-it dhe Bashkëpunëtorëve të saj)*, të kësaj Marrëveshjeje.
"Angazhim i Plotë për Kapitalin"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 12.2.2 (*Financimi i Kapitalit dhe Borxhit)* të kësaj Marrëveshjeje.
"Kontrata e Transferimit të Titullit"	nënkupton kontratën për transferimin e titullit ligjor nga ASDC-ja tek Investitori Strategjik, kryesisht në formën e **Shtojcës 9** *(Modeli i Kontratës së Transferimit të Titullit)*.
"Marrëveshjet e Transaksionit"	nënkupton bashkërisht këtë Marrëveshje, çdo dhe të gjitha Marrëveshjet e Zhvillimit, Marrëveshjet e Transferimit të Titullit, Marrëveshjen e Marinës, Marrëveshjen e Qirasë së Plazhit dhe çdo marrëveshje tjetër ose rezolutë të Investitorit Strategjik, të parashikuar nga kjo Marrëveshje.
"Akt Transferimi"	nënkupton aktin e transferimit të aksioneve në formën e bashkëngjitur si **Shtojca 10** *(Akti i Transferimit)*.
"Transferim i Pakufizuar"	ka kuptimin e dhënë në nënparagrafin 10.03.(a) *(Transfertat e Pakufizuara)* të Statutit.
"Certifikata e Përdorimit"	nënkupton një dokument zyrtar të lëshuar nga një Subjekt Qeveritar në zbatim të Ligjit Nr.107/2014 *"Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit"*, të ndryshuar, dhe akteve në zbatim të tij.
"Raporti i Vlerësimit"	ka kuptimin e dhënë në paragrafin 20.1.3 *(Vlera e Drejtë e Tregut)*, të kësaj Marrëveshjeje.

2.2 Parimet e Interpretimit

Në këtë Marrëveshje, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe, do të përdoren rregullat e mëposhtme të interpretimit:

2.2.1 Koha

Të gjitha referencat për kohën do të jenë në orën lokale të Republikës së Shqipërisë (përveç përkufizimit të Ditës së Punës).

2.2.2 Llogaritja e periudhave kohore

Kur llogaritet periudha e ditëve para së cilës, brenda së cilës ose pas së cilës duhet të kryhet ndonjë veprim ose hap në përputhje me këtë Marrëveshje, do të përjashtohet dita që shërben si datë reference në llogaritjen e kësaj periudhe. Nëse dita e fundit e kësaj periudhe nuk është një Ditë Pune, periudha përkatëse do të përfundojë në Ditën

e Punës që pason. Përveç rasteve kur përcaktohet shprehimisht ndryshe, afatet e shprehura në javë ose muaj, do të përfundojnë në të njëjtën ditë kalendarike të javës ose muajit përkatës, të caktuar si fundi i afatit.

2.2.3 Gjinia dhe numri

Çdo referencë në këtë Marrëveshje për gjininë, do të përfshijë të gjitha gjinitë, ndërsa fjalët që shprehin vetëm numrin njëjës, do të përfshijnë dhe numrin shumës dhe anasjelltas.

2.2.4 Titujt

Paraqitja e tabelës së përmbajtjes, ndarja e kësaj Marrëveshjeje në Krerë, Nene, paragrafë dhe nënndarje të tjera, si dhe vendosja e titujve, shërbejnë vetëm për lehtësi referimi dhe nuk do të ndikojnë ose përdoren në kuptimin ose interpretimin e kësaj Marrëveshjeje.

2.2.5 Kreu/Neni/paragrafi/nënparagrafi

Të gjitha referencat në këtë Marrëveshje për çdo "Kre", "Nen", "paragraf" ose "nënparagraf", janë në Kreun, Nenin, paragrafin ose nënparagrafin dhe/ose paragrafin përkatës të kësaj Marrëveshjeje, përveç rasteve kur specifikohet ndryshe.

2.2.6 Këtu

Fjalët si "këtu", "në vijim", "të kësaj" dhe "më poshtë", i referohen kësaj Marrëveshjeje në tërësi dhe jo ndonjë nënndarjeje ku shfaqen këto fjalë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe.

2.2.7 Duke përfshirë

Fjala "duke përfshirë" ose çdo variant i saj, nënkupton "duke përfshirë, pa kufizim" dhe nuk do të interpretohet për të kufizuar ndonjë deklaratë të përgjithshme që vijon për artikujt ose çështjet specifike ose të ngjashme menjëherë pas saj.

2.2.8 Shtojcat

Shtojcat e bashkëngjitura kësaj Marrëveshjeje, do të interpretohen si pjesë përbërëse e kësaj Marrëveshjeje në të njëjtën masë, sikur e njëjta gjë të ishte përcaktuar fjalë për fjalë në këtë dokument.

2.2.9 Monedha e pagesës

Përveç rasteve kur Legjislacioni i Zbatueshëm e kërkon ndryshe, të gjitha pagesat e kërkuara më poshtë do të bëhen në EURO. Në të gjitha rastet kur Legjislacioni i Zbatueshëm e kërkon pagesën në LEKË ose është e nevojshme të përcaktohet shuma e pagesës ose e një kërkese, ose nëse është arritur ose tejkaluar një kufi apo prag monetar i përcaktuar në këtë dokument dhe vlera e pagesave ose pretendimeve përkatëse shprehet në LEKË, shuma e çdo pagese/kërkese të tillë të shprehur në LEKË, do të llogaritet duke zbatuar kursin mesatar të këmbimit të Bankës Kombëtare të Shqipërisë në datën e kryerjes së pagesës/përcaktimit. Të gjitha pagesat nga ana e Qeverisë Shqiptare për Investitorin Strategjik (duke përfshirë kapitalin në para), do të bëhen në LEKË.

2.2.10 Siguroj

Nëse ndonjë dispozitë në këtë Marrëveshje parashikon që një Aksionar do të sigurohet që diçka është bërë ose nuk është bërë, ky term "siguroj" ose "shkakton që të ndodhë", do të interpretohet si një premtim detyrues i palës që e bën këtë premtim.

2.2.11 Personat, Shoqëritë

Referencat për një "shoqëri" do të interpretohen në atë mënyrë, që të përfshijnë çdo shoqëri, korporatë, organizatë biznesi ose organ tjetër të korporatës, kudo dhe pavarësisht sesi është inkorporuar ose themeluar. Referencat për një "Person", do të interpretohen në atë mënyrë që të përfshijnë çdo individ, firmë, shoqëri, subjekt juridik, fond, fondacion, trust ose subjekt të ngjashëm, Entitet qeveritar ose çdo sipërmarrje të përbashkët, partneritet ose ortakëri (pavarësisht nëse ka ose jo personalitet juridik të veçantë).

2.2.12 Personat kontrollues dhe shoqëritë e kontrolluara

Një shoqëri është "shoqëri e kontrolluar" e një Personi tjetër ("personi i saj kontrollues"), nëse Personi tjetër, direkt ose indirekt, nëpërmjet një ose më shumë shoqërive të kontrolluara ose personave të tjerë kontrollues, e kontrollon atë.

3. QËLLIMI I MARRËVESHJES

3.1 Qëllimi i kësaj Marrëveshjeje, është të rregullojë dhe të përcaktojë marrëdhëniet ndërmjet Palëve në lidhje me zbatimin e Projektit, ofrimin e Shërbimeve, funksionimin e Investitorit Strategjik, dhënien e të drejtave të zhvillimit në Sheshin e Projektit, parimet e drejtimit të biznesit të Investitorit Strategjik dhe të drejtat dhe detyrimet e Palëve.

3.2 Palët bien dakord që dorëzimi i Sheshit të Projektit të ndahet në dy faza. Dorëzimi për zhvillimin e fazës së parë të Projektit **("Faza 1")** do të përfshijë dorëzimin e pjesës së Sheshit të Projektit të përshkruar më hollësisht në **Shtojcën 11** **("Sheshi i Fazës 1")** sipas Master Planit të miratuar dhe Planit të Biznesit.

3.3 Në varësi të kushteve të përshkruara në Nenin 8 *(Dorëzimi dhe Zhvillimi i Sheshit të Fazës 2 të Projektit),* të cilat janë përmbushur ose kanë hequr dorë prej tyre siç përshkruhet aty, faza e dytë e Projektit **("Faza 2")** do të përfshijë dorëzimin dhe zhvillimin e Sheshit të Projektit, përshkruar më hollësisht në **Shtojcën 12** **("Sheshi i Fazës 2")** sipas Master Planit dhe Planit të Biznesit të miratuar.

3.4 Secili aksionar pranon të përdorë përpjekjet e tij të arsyeshme dhe gjykimin e biznesit (që Palët e kuptojnë si detyrim për të bërë gjithçka që mund të bëhet në mënyrë të arsyeshme në rrethanat përkatëse dhe për të ndërmarrë të gjitha këto veprime që janë komercialisht praktike), për të promovuar biznesin e Investitorit Strategjik dhe zbatimin e Projektit. Aksionerët bien dakord dhe marrin përsipër që kjo Marrëveshje të zbatohet nga secili prej tyre në frymën e bashkëpunimit dhe besimit të ndërsjellë.

3.5 Aksionerët do të bëjnë dhe do të sigurohen që të kryhen të gjitha këto veprime që mund të jenë brenda kompetencave të tyre, duke përfshirë miratimin e rezolutës për t'u siguruar që të gjitha dispozitat e kësaj Marrëveshjeje, dhe qëllimi i këtyre dispozitave, të respektohen dhe të kryhen.

3.6 Secili aksionar merr përsipër të ndihmojë Investitorin Strategjik në paraqitjen e dokumenteve dhe aplikacioneve përkatëse dhe finalizimin e të gjitha marrëveshjeve në lidhje me zbatimin e Projektit, duke i ofruar Investitorit Strategjik të gjithë informacionin dhe këshillat përkatëse që mund të jenë praktikisht të disponueshme për Aksionerët.

4. FORMIMI I INVESTORIT STRATEGJIK - PËRFUNDIMI

4.1 Përfundimi

Në Datën e Përfundimit, Aksionerët do të paraqesin dokumentacionin e nevojshëm në Regjistrin Tregtar, për të krijuar bashkërisht Investitorin Strategjik për zhvillimin dhe funksionimin e Projektit.

4.2 Kushtet Paraprake për Përfundim

4.2.1 Përfundimi është subjekt i miratimit, në datën e përfundimit ose para tij, të secilit prej kushteve të mëposhtme që janë përmbushur ("Kushtet Paraprake"):

(a) *Dorëzimi i Dokumentacionit pranë AIDA-s*

Eagle Hills-i ka dorëzuar pranë AIDA-s të gjithë dokumentacionin e kërkuar nga Vendimi Fillestar i KIS (i ndryshuar nga Vendimi i Përkohshëm i KIS-it) me miratimin e AIDA-s dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

(b) *Rezervimi i Emrit të Investitorit Strategjik në Regjistrin Tregtar*

Para Vendimit Përfundimtar të KIS-it, Aksionerët kanë rezervuar emrin e Investitorit Strategjik në Regjistrin Tregtar dhe kanë prova me shkrim për këtë rezervim.

(c) *Miratimi nga Autoriteti i Konkurrencës*

Është marrë në mënyrë dokumentare miratimi i pakushtëzuar dhe i nevojshëm nga Autoriteti Shqiptar i Konkurrencës i cili lejon zbatimin e transaksioneve të parashikuara nga kjo Marrëveshje.

(d) *Miratimi nga Komisioni i Ndihmës Shtetërore*

Komisioni Shqiptar për Kontrollin e Ndihmës Shtetërore: (i) ka miratuar hyrjen në këtë Marrëveshje dhe përmbushjen e detyrimeve të tij për ndihmën shtetërore sipas kësaj Marrëveshjeje, si dhe të gjitha qëllimet e tjera të lidhura me të, pa asnjë kusht ose kualifikim për to, ose (ii) ka konfirmuar me shkrim se një miratim i tillë nuk kërkohet në bazë të Ligjit Shqiptar të Kontrollit të Ndihmës Shtetërore.

(e) *Vendimi Përfundimtar i KIS-it*

Komiteti Shqiptar i Investimeve Strategjike, ka miratuar Projektin dhe ka nxjerrë Vendimin Përfundimtar të KIS-it.

(f) *Miratimi me Vendim të Këshillit të Ministrave*

Këshilli i Ministrave ka miratuar Vendimin Përfundimtar të KIS-it dhe ka autorizuar ASDC-në për të lidhur këtë Marrëveshje dhe Marrëveshjet e Transaksionit, si dhe të formojë Investitorin Strategjik së bashku me Eagle Hills-in.

(g) *Miratimi nga Kuvendi i Shqipërisë*

Kuvendi i Shqipërisë e ka miratuar këtë Marrëveshje (duke përfshirë Shtojcat e saj).

(h) *Nuk ka Vendime Ndaluese*

Asnjë gjykim, urdhëresë, urdhër ose vendim paraprak ose i përhershëm nga ndonjë gjykatë, komision ose entitet qeveritar, nuk ka ndaluar përfundimin e transaksioneve të parashikuara nga kjo Marrëveshje dhe nuk ka asnjë proces ligjor nëproces që mund të rezultojë në një ndalim të tillë. Secila Palë duhet të njoftojë menjëherë Palën tjetër për çdo urdhër, urdhëresë, vendim ose procedurë të tillë që mund t'i njoftohet ose t'i bëhet e ditur. Nëse secila Palë nuk njofton Palën tjetër për ndonjë nga ngjarjet e mësipërme në datën e përmbushjes së të gjitha Kushteve të tjera Paraprake, atëherë kjo do të përfaqësojë një provë të mjaftueshme për përmbushjen e këtij Kushti Paraprak.

4.2.2 Palët do të jenë së bashku përgjegjëse për përmbushjen e Kushteve Paraprake të përcaktuara në nënparagrafin 4.2.1(c) *(Kontrolli i Bashkimit)*. Eagle Hills do të jetë përgjegjëse vetëm për përmbushjen e Kushtit Paraprak të përcaktuar në nënparagrafin 4.2.1(a) (*Dorëzimi i Dokumentacionit në AIDA)*.

4.3 Bashkëpunimi i Palëve lidhur me Kushtet Paraprake

4.3.1 Palët angazhohen të bëjnë përpjekjet e tyre maksimale (e cila për Palët nënkupton se e kanë për detyrë të bëjnë gjithçka që mund të bëhet në mënyrë të arsyeshme për rrethanat dhe të ndërmarrin të gjitha ato veprime që janë praktike nga pikëpamja tregtare) për t'u siguruar që të gjitha Kushtet Paraprake të përmbushen sa më shpejt që të jetë e mundur dhe që do të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën në masën që kërkohet në mënyrë të arsyeshme, për të realizuar plotësisht transaksionet e parashikuara këtu. Palët do të informojnë njëra-tjetrën për statusin e plotësimit të Kushteve Paraprake dhe do ta njoftojnë njëra-tjetrën pa vonesa të panevojshme, sapo të jetë përmbushur një Kusht Paraprak, ose nëse ka pasur zhvillime që e bëjnë të pamundur ose me pak gjasa plotësimin e një Kushti Paraprak brenda Datës së Programuar të Përfundimit të Punimeve.

4.3.2 Të gjitha kostot e bëra në lidhje me marrjen e miratimit të përcaktuar në nënparagrafin 4.2.1(c) *(Kontrolli i Bashkimit)* do të përballohen nga Aksionerët në bazë të pronësisë së tyre të kapitalit. Aksionerët do të vënë në dispozicion të njëri-tjetrit pa asnjë kosto, të gjitha informacionet dhe të dhënat që janë të nevojshme për miratimin përkatës.

4.3.3 Nëse, për shkak të ndonjë pasaktësie të informacionit të dhënë nga Eagle Hills-i me qëllim aplikimin tek autoritetet përkatëse të konkurrencës, bëhen (ose paralajmërohen) veprime ose procedime që sfidojnë transaksionet e parashikuara sipas kësaj Marrëveshjeje dhe ato shkelin çdo ligj të konkurrencës, ose nëse ndonjë dekret, urdhër, vendim ose urdhëresë (qofshin këto të përkohshme, paraprake ose të përhershme) është hartuar, vendosur ose tentuar të hartohet, ose vendoset nga ndonjë autoritet kompetent që do t'i bënte të paligjshme transaksionet e parashikuara sipas kësaj Marrëveshjeje, ose do të vononte në mënyra të tjera, ose do të ndalonte realizimin e transaksioneve të parashikuara sipas kësaj Marrëveshjeje, Eagle Hills-i, me shpenzimet e saj, do të ndërmarrë të gjitha veprimet për të kundërshtuar dhe

mbrojtur çdo pretendim të tillë, shkak të veprimit, ose procedim për të shmangur hyrjen në fuqi, ose për të liruar, hequr, anuluar, shfuqizuar, hedhur poshtë ose ndërprerë çdo dekret, urdhër, gjykim ose urdhëresë, qofshin këto të përkohshme, paraprake ose të përhershme), që ndalon, parandalon, ose kufizon realizimin e transaksioneve të parashikuara sipas kësaj Marrëveshjeje. Qeveria Shqiptare dhe ASDC-ja, do të bashkëpunojnë plotësisht me Eagle Hills-in në lidhje me çdo informacion që mund të jetë i rëndësishëm për çdo veprim të iniciuar nga Eagle Hills-i sipas kësaj Pike.

4.3.4 Në masën e lejuar nga legjislacioni i zbatueshëm, Qeveria Shqiptare dhe Eagle Hills-i mund të heqin dorë së bashku, tërësisht ose pjesërisht, nga Kushtet Paraprake. Qeveria Shqiptare dhe Eagle Hills-i nuk kanë asnjë detyrim për ta ushtruar këtë heqje dorë dhe çdo heqje dorë nga Qeveria Shqiptare dhe Eagle Hills-i nuk do të kufizojë në asnjë mënyrë të drejtat e tjera të Palëve sipas këtij ligji.

4.4 Veprimet e Përfundimit dhe Dokumentet e dorëzuar

4.4.1 *Vendi i Përfundimit*

Në Datën e Përfundimit, duke iu nënshtruar përmbushjes së Kushteve Paraprake, Palët do të takohen në zyrat e Investitorit Strategjik në orën 10:00 paradite (ose në çfarëdo vendi dhe ore tjetër që Palët mund të bien dakord) dhe do të dorëzojnë, ekzekutojnë ose shkëmbejnë dokumentet e mëposhtme dhe do të ndërmarrin veprimet e mëposhtme, ose do të mundësojnë marrjen e këtyre vendimeve sipas rendit të mëposhtëm:

4.4.2 Dokumentet e dorëzuar nga Qeveria Shqiptare

Në Përfundim, Qeveria shqiptare do t'i dorëzojë Eagle Hills-it:

(a) dëshmi të autoritetit të çdo personi që zbaton këtë Marrëveshje, çdo Marrëveshje tjetër Transaksioni dhe Statutin në emër të Qeverisë Shqiptare dhe ASDC-së (sipas rastit), vendimet e Qeverisë Shqiptare dhe ASDC-së që e japin këtë autoritet;

(b) vendimin(et) origjinal(e) të Qeverisë Shqiptare për miratimin e nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje, çdo Marrëveshje tjetër Transaksioni dhe Statutin. Kjo përbën mospasjen e konfliktit në përputhje me dispozitat e AK-së; dhe

(c) dëshmi se ligji që miraton këtë Marrëveshje është botuar në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë dhe ka hyrë në fuqi;

4.4.3 Dokumentet e dorëzuar nga Eagle Hills-i

Në Përfundim, Eagle Hills-i do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare:

(a) dëshmi të autoritetit të çdo personi që zbaton këtë Marrëveshje, çdo Marrëveshje tjetër Transaksioni dhe Statutin në emër të Eagle Hills-it; dhe

(b) vendimin(et) origjinal(e) të Eagle Hills-it dhe të NSHMI-t që miratojnë nënshkrimin e kësaj Marrëveshjeje, çdo Marrëveshje tjetër Transaksioni dhe Statutin.

4.4.4 Veprimet e Palëve

Pas dorëzimit të dokumenteve të renditur në Nenin 2.1 *(Përkufizimet)* dhe 3.1 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*:

(a) Palët do të nënshkruajnë këtë Marrëveshje dhe nënshkrimet e tyre duhet të jenë të noterizuar sipas rregullave;

(b) Aksionerët do të nënshkruajnë Statutin e Investitorit Strategjik dhe nënshkrimet e tyre duhet të jenë të noterizuar sipas rregullave;

(c) Secili Aksionar do të paguajë pjesën e tij të Kapitalit Fillestar në llogarinë bankare të Investitorit Strategjik dhe për këtë, do t'i dorëzojë prova Aksionarit tjetër.

(d) Aksionerët do të garantojnë që Investitori Strategjik të regjistrohet siç duhet në Regjistrin e Shoqërive (këtu e në vijim "**Përfundimi**")

4.5 Alokimi i Aksioneve në Datën e Përfundimit

4.5.1 Në Datën e Përfundimit, Aksionerët (d.m.th. ASDC-ja dhe Eagle Hills-i) do të kenë interesat e mëposhtme në Investitorin Strategjik:

Të Përgjithshme	
Emri i Biznesit	"Durrës Marina" SH.A.
Selia e Regjistrimit dhe adresa e Biznesit	Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri
Aktiviteti kryesor i biznesit	Zhvillimi dhe operimi i Projektit
Kapitali fillestar total	3.500.000 LEK ("**Kapitali Fillestar**"), ndarë në 10,000 (dhjetë mijë) aksione, secili me vlerë nominale LEK 350.
Kontributet në kapital/aksionet + Të drejtat e votës + Të drejtat e dividendit	
Aksionet e pronësisë së Eagle Hills, e drejta ekonomike, e votës dhe e dividendit (% e totalit)	67% (gjashtëdhjetë e shtatë për qind)
Kontributi fillestar i kapitalit i Eagle Hills-it	LEK 2,345,000 (në para të gatshme), në përputhje me pragun e detyrueshëm të parashikuar në AK.
Aksionet e pronësisë së ASDC-së, e drejta ekonomike, e votës dhe e dividendit (% e totalit)	33% (tridhjetë e tre për qind.)
Kontributi i kapitalit të ASDC-së	LEK 1,155,000 (në para të gatshme), në përputhje me pragun e detyrueshëm të parashikuar në AK.

4.6 Mospërfundimi

4.6.1 Në rast se Përfundimi nuk është realizuar deri në datën që bie 3 (tre) muaj pas Datës së Nënshkrimit, ose në një datë tjetër që mund të bihet dakord reciprokisht nga Palët

me shkrim ("**Data e Programuar e Përfundimit të Punimeve**"), secila Palë mund ta ndërpresë këtë Marrëveshje me efekt të menjëhershëm, duke u dërguar njoftim me shkrim Palëve të tjera.

4.6.2 Nëse kjo Marrëveshje ndërpritet sipas paragrafit 4.6.1, çdo transaksion i parashikuar nga kjo Marrëveshje, i cili është kryer efektivisht, do të konsiderohet absolutisht i pavlefshëm dhe secila Palë nuk do të ketë asnjë përgjegjësi ndaj Palës tjetër për ndërprerjen e kësaj Marrëveshjeje.

4.7 MM-ja dhe Shpenzimet e lidhura me të

Palët bien dakord që kostoja e bërë në mënyrë të rregullt nga secili prej Eagle Hills-it ose ASDC-së, në përputhje me Memorandumin e Mirëkuptimit, do të njihet në librat e Investitorit Strategjik dhe do t'u rimbursohet Palëve përkatëse nga Investitori Strategjik brenda 120 (njëqind e njëzet) ditëve pas Përfundimit.

5. KUSHTET PARAPRAKE PËR DORËZIMIN E SHESHIT TË FAZËS 1

Palët bien dakord që, Dorëzimi i Sheshit të Fazës 1, do t'i nënshtrohet përmbushjes ose heqjes dorë nga kushtet e mëposhtme (që këtu "**Kushtet paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1**"):

5.1 Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 1

Përpara Datës së Dorëzimit të Fazës 1: (i) Investitori Strategjik do të miratojë vendimin për Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 1 dhe (ii) Eagle Hills-i do të paguajë shumën e Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 1 në llogarinë bankare të Investitorit Strategjik dhe do t'i dorëzojë prova për këtë Qeverisë Shqiptare. Për të shmangur dyshimet, shuma e Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 1, do të jetë plotësisht në dispozicion të Investitorit Strategjik për qëllimet e Projektit.

5.2 Miratimi i Master Planit të Detajuar të Fazës 1 dhe Planit të Biznesit të Fazës 1

5.2.1 Investitori Strategjik do të miratojë Master Planin e Detajuar të Fazës 1 dhe Planin e Biznesit të Fazës 1 (përgatitur nga Eagle Hills) sa më shpejt të jetë praktikisht e mundur dhe jo më vonë se brenda 6 (gjashtë) muajve pas Datës së Përfundimit. Kuptohet dhe bihet dakord që ASDC-ja, në cilësinë e saj si Aksionar, nuk do të jetë e detyruar të miratojë Master Planin e Detajuar të Fazës 1 dhe Planin e Biznesit të Fazës 1, nëse ato nuk janë në përputhje dhe në thelb të ngjashme me Master Planin dhe Planin e Biznesit që i është dorëzuar AIDA-s dhe miratuar me Vendimin Përfundimtar të KIS-it.

5.2.2 Menjëherë pas kërkesës së Eagle Hills-it, ASDC-ja do t'i ofrojë Eagle Hills-it të gjithë ndihmën e arsyeshme dhe dokumentet e nevojshëm (përfshirë çdo konfirmim të mungesës së kundërshtimit, kopjen e certifikatës/ave të pronësisë së Sheshit të Projektit, etj.), për përgatitjen ose informacionin shtesë ose dokumentet e kërkuara për Master Planin e Detajuar të Fazës 1 dhe Planin e Biznesit të Fazës 1, si dhe miratimet e nevojshme nga institucionet qeveritare.

5.2.3 Investitori Strategjik do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare një kopje të Master Planit të Detajuar të Fazës 1 dhe Planit të Biznesit të Fazës 1, sa më shpejt që të jetë e mundur pas miratimit të tyre.

5.2.4 Palët bien dakord që Master Plani i Detajuar i Fazës 1 dhe Plani i Biznesit i Fazës 1, do të jenë në përputhje dhe në thelb të ngjashme me Master Planin dhe Planin e Biznesit që është dorëzuar në AIDA dhe miratuar me Vendimin Përfundimtar të KIS-it.

5.3 Financimi i Fazës 1

Sa më shpejt që të jetë praktikisht e mundur dhe jo më vonë se brenda 1 (një) muaji pas Datës së Përfundimit, Eagle Hills-i do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare pasqyrën e vërtetuar të llogarisë së bankës, ku evidentohet se aksionari/ët ose Personi/at i/e Lidhur direkt ose indirekt të Eagle Hills-it, mbajnë në llogaritë e tyre një shumë që korrespondon me 30% (tridhjetë për qind) të Financimit të nevojshëm për zhvillimin e Sheshit të Fazës 1 dhe letrën/at e shprehjes së interesit të nënshkruar/a nga Aksionerët/Personat e Lidhur që ata janë të gatshëm ta investojnë këtë shumë për të financuar Rritjen e Kapitalit të Fazës 1 dhe përfundimin e Projektit, siç i përket Sheshit të Fazës 1. Letra/t e shprehjes së interesit, do të jetë/në në thelb në të njëjtën formë si **Shtojca 13** *(Letra e Shprehjes së Interesit)*.

5.4 Nuk ka vendime ndaluese

Nuk ka asnjë gjykim, urdhëresë paraprake ose të përhershme, urdhër ose vendim nga ndonjë gjykatë, komision ose institucion qeveritar që ka ndaluar përfundimin e transaksioneve të parashikuara nga kjo Marrëveshje dhe nuk ka asnjë procedim ligjor që ka efektin e mundshëm të një ndalimi të tillë. Secila Palë do ta njoftojë menjëherë Palën tjetër për çdo urdhëresë, urdhër, dekret ose procedim, sapo të njoftohet për të, ose t'i bëhet e ditur. Mungesa e njoftimit nga secila Palë ndaj tjetrës, për ndonjë nga ngjarjet e mësipërme në datën e plotësimit të të gjitha Kushteve të tjera Paraprake, do të përbëjë provë të mjaftueshme për përmbushjen e këtij Kushti Paraprak.

6. MOSPLOTËSIMI I KUSHTEVE PARAPRAKE PËR DORËZIMIN E SHESHIT TË FAZËS 1

6.1 Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1

6.1.1 Me kusht që Data e Përfundimit të ketë kaluar, dhe në rast se ndonjë dhe të gjitha Kushtet Paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1 nuk janë përmbushur, ose është hequr dorë brenda gjashtë (6) muajve pas Datës së Përfundimit ose një datë tjetër për të cilën mund të bien dakord reciprokisht me shkrim Aksionerët ("**Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1**"), atëherë secili Aksionar mund ta ndërpresë këtë Marrëveshje me efekt të menjëhershëm, duke u dërguar njoftim me shkrim palëve të tjera.

6.1.2 E drejta e Aksionerëve për t'u tërhequr sipas paragrafit 6.1.1, humbet nëse Kushtet Paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1 përmbushen ose hiqen deri në Datën e Programuar të Përfundimit të Fazës 1.

6.2 Ndërprerja e Marrëveshjes pas Datës së Programuar të Përfundimit të Fazës 1

6.2.1 Me përjashtim të rasteve kur Aksionerët bien dakord ndryshe me shkrim, çdo transaksion i parashikuar nga kjo Marrëveshje, i cili është kryer efektivisht, do të

konsiderohet i pavlefshëm dhe nëse kjo Marrëveshje ndërpritet nga Qeveria Shqiptare ose ASDC-ja në përputhje me Nenin 6.1 (*Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1*) për shkak të paaftësisë së Eagle Hills-it për të përmbushur detyrimet e saj sipas Nenit 5.1 (*Rritja e Kapitalit fillestar të Fazës 1),* Nenit 5.2 (*Miratimi i Master Planit të Detajuar dhe Planit të Biznesit të Fazës 1*), ose Nenit 5.3 (*Financimi i Fazës 1*) Eagle Hills-i do të rimbursojë Qeverinë Shqiptare për Kostot e Ndërprerjes së Projektit të Qeverisë Shqiptare.

6.2.2 Qeveria e Shqipërisë nuk do të ketë të drejtë rimbursimi për Kostot e Ndërprerjes së Fazës 1 nëse Kushtet Paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1 nuk plotësohen deri në Datën e Programuar të Përfundimit të Fazës 1, për shkak të arsyeve që i atribuohen drejtpërdrejt sjelljes së Qeverisë Shqiptare ose institucioneve qeveritare.

6.2.3 Përveç rasteve kur është rënë dakord ndryshe nga Aksionerët me shkrim, çdo transaksion i parashikuar nga kjo Marrëveshje, i cili është kryer efektivisht, do të konsiderohet i pavlefshëm dhe nëse kjo Marrëveshje ndërpritet nga Eagle Hills në përputhje me Nenin 6.1 (*Data e Programuar e Fazës 1*), për shkak të paaftësisë të ASDC-së për të përmbushur detyrimin e saj sipas paragrafit 5.2.1 (*Miratimi i Master Planit të Detajuar dhe Planit të Biznesit të Fazës* 1), Qeveria e Shqipërisë ose ASDC-ja do t'i rimbursojnë Eagle Hills-it Kostot e Ndërprerjes së projektit Eagle Hills dhe për më tepër Eagle Hills-i do të ketë të drejtë t'i rimbursohet Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 1 (nëse është paguar tashmë), pa asnjë pretendim nga Qeveria Shqiptare ose ASDC-ja.

6.2.4 Eagle Hills-i nuk do të ketë të drejtën e rimbursimit të Kostove të Ndërprerjes së Eagle Hills-it dhe shumës së Rritjes të Kapitalit fillestar të Fazës 1 (nëse është paguar tashmë), nëse Kushtet Paraprake për dorëzimin e Sheshit të Fazës 1 nuk janë përmbushur deri në datën e Programuar të Përfundimit të Fazës 1, për shkak të arsyeve që i atribuohen drejtpërdrejt sjelljes së Eagle Hills-it ose Personave të Lidhur të saj.

6.3 Heqja dorë nga Kushtet Paraprake për dorëzimin e Sheshit të Fazës 1

ASDC-ja mund të heqë dorë, tërësisht ose pjesërisht, nga Kushtet Paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1 të renditur në Nenin 5.3 (*Financimi i Fazës 1*). ASDC-ja nuk ka asnjë detyrim për të ushtruar këtë heqje dorë dhe çdo heqje dorë nga ASDC-ja nuk do të kufizojë në asnjë mënyrë të drejtat e tjera të Aksionerëve sipas kësaj Marrëveshje.

7. DORËZIMI DHE ZHVILLIMI I SHESHIT TË FAZËS 1

7.1 Dorëzimi i Sheshit të Fazës 1

7.1.1 Në njërën ditë që është brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve kalendarike nga data që Qeveria Shqiptare, ASDC-ja dhe Eagle Hills-i kanë pranuar me shkrim se janë përmbushur Kushtet Paraprake për Dorëzimin e Sheshit të Fazës 1, Qeveria Shqiptare dhe ASDC-ja marrin përsipër të vënë në dispozicion Sheshin e Fazës 1 për Investitorin Strategjik për Lirimin Fizik dhe Pastrimin e Mjedisit ("**Data e Dorëzimit të Fazës 1**").

7.1.2 Palët do të nënshkruajnë një protokoll dorëzimi që vërteton dorëzimin dhe marrjen e

posedimit fizik të Sheshit të Fazës 1.

7.2 Miratimi fizik dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Fazës 1

7.2.1 Në varësi të mbajtjes së dividendit të përshkruar në paragrafin 12.9.2 (*Politika e Shpërndarjes)* më poshtë, Palët bien dakord që, Investitori Strategjik, do të jetë përgjegjës vetëm për Lirimin fizik dhe Pastrimin mjedisor të Sheshit të Fazës 1 me kostot e veta.

7.2.2 Nëse përpara datës së dorëzimit të Fazës 2, Eagle Hills-i ose Investitori Strategjik kërkon të bëjë Lirimin Ligjor, Lirimin Fizik dhe/ose Pastrim Mjedisor që ndodhet jashtë kufijve të Sheshit të Fazës 1, por brenda kufijve të Sheshit të Fazës 2 dhe përpara Datës së Dorëzimit të Fazës 2, Palët bien dakord këtu që: (i) në rastin e Lirimit Fizik dhe Pastrimit të Mjedisit, ASDC-ja, sipas gjykimit të saj, mund (megjithëse nuk është e detyruar) ose (A) të lejojë Investitorin Strategjik për të kryer aktivitete të tilla me kostot e veta, por t'i nënshtrohet mbajtjes së dividendit të përshkruar në paragrafin 12.9.2 (*Politika e shpërndarjes*) më poshtë, ose (B) t'i kryejë vetë këto aktivitete, në të dyja rastet në masën që kjo nuk do të prishte aktivitetet e APD-së në Sheshin e Fazës 2 dhe (ii) në rastin e Lirimit Ligjor, Qeveria Shqiptare mund (megjithëse nuk është e detyruar) të kryejë një Lirimin ligjor deri në masën që Eagle Hills-i ose Investitori Strategjik i jep Qeverisë së Shqipërisë një kredi pa interes për të mbuluar kostot përkatëse, nëse kërkohet nga Qeveria Shqiptare.

7.2.3 Qeveria Shqiptare do të garantojë që, të gjitha lejet e kërkuara për Lirimin fizik të Fazës 1, të lëshohen menjëherë.

7.3 Marrja e lejeve për Fazën 1

7.3.1 Brenda 1 (një) muaji nga miratimi i Master Planit të Detajuar të Fazës 1, Investitori Strategjik do të aplikojë për Lejen e Zhvillimit të Fazës 1 të Sheshit të Projektit, të nevojshme për zhvillimin e Sheshit të Fazës 1.

7.3.2 Brenda 1 (një) muaji nga marrja e Lejes së Zhvillimit të Fazës 1, Investitori Strategjik dhe ASDC-ja do të lidhin një ose më shumë Marrëveshje Zhvillimi për zhvillimin e një ose më shumë parcelave ndërtimore të Sheshit të Fazës 1.

7.3.3 Brenda 3 (tre) muajve nga hyrja në Marrëveshjen/t e Zhvillimit, të nevojshme për përfundimin e Projektit që i përket Sheshit të Fazës 1, Investitori Strategjik do të aplikojë për Lejen/et e Ndërtimit në lidhje me këto marrëveshje.

7.3.4 Investitori Strategjik dhe Aksionerët do të sigurojnë marrjen e Lejes Zhvillimore dhe Lejeve të Ndërtimit sa më shpejt që të jetë e mundur, në përputhje me Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar dhe duke përmbushur kërkesat e legjislacionit të zbatueshëm. Për aq sa periudha kohore e këtyre miratimeve është reduktuar sipas Mekanizmit të Miratimit të Përshpejtuar, ky i fundit do të mbizotërojë mbi afatet e parashikuara në legjislacionin e zbatueshëm.

7.4 Zhvillimi i Sheshit të Fazës 1

Investitori Strategjik do të zhvillojë Sheshin e Fazës 1 në përputhje me Master Planin e Detajuar dhe Planin e Biznesit, sipas Lejes së Zhvillimit të miratuar dhe Lejes/eve përkatëse të Fazës 1 të Ndërtimit.

7.5 Fillimi i Punimeve të Ndërtimit të Fazës 1

7.5.1 Investitori Strategjik do të fillojë fizikisht punimet e ndërtimit brenda afateve të duhura të parashikuara në lejet përkatëse të ndërtimit, por në çdo rast jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj, pasi lejet përkatëse të ndërtimit dhe autorizimet e nevojshme për zhvillimin e projektit të jenë lëshuar dhe Investitori Strategjik të jetë njoftuar.

7.5.2 Investitori Strategjik do të përfundojë zhvillimin e secilës Parcelë Ndërtimi të Sheshit të projektit të Fazës 1, në përputhje me lejet përkatëse të ndërtimit.

7.6 Miratimi ligjor i Sheshit të Fazës 1

7.6.1 Në varësi të detyrimit të Qeverisë Shqiptare sipas Nenit 15.3 (*Gëzimi i Qetë*) dhe përmbushjes së detyrimeve të Palëve të përfshira në Nenin 7.3 (*Marrja e Lejeve për Fazën 1),* Qeveria Shqiptare merr përsipër të plotësojë Lirimet Ligjore të secilës prej Parcelave të Ndërtimit të Sheshit të Fazës 1, përpara nënshkrimit të Kontratës përkatëse të Transferimit të Titullit.

8. DORËZIMI DHE ZHVILLIMI I SHESHIT TË PROJEKTIT TË FAZËS 2

8.1 Miratimi i Planit të Biznesit të Fazës 2 dhe Master Planit të Detajuar të Fazës 2

8.1.1 Investitori Strategjik do të miratojë Master Planin e Detajuar të Fazës 2 dhe Planin e Biznesit të Fazës 2 (të përgatitur nga Eagle Hills-i), sa më shpejt të jetë praktikisht e mundur dhe jo më vonë se 5 (pesë) vite pas Datës së Përfundimit. Kuptohet dhe bihet dakord që ASDC-ja, në cilësinë e saj si Aksionare, nuk do të jetë e detyruar të miratojë Master Planin e Detajuar të Fazës 2 dhe Planin e Biznesit të Fazës 2, nëse ato nuk janë në përputhje dhe në thelb të ngjashme me Master Planin dhe Planin e Biznesit që i është dorëzuar AIDA-s dhe miratuar me Vendimin Përfundimtar të KIS-it. Për shmangien e dyshimit, çdo ndryshim i propozuar në Planin e Biznesit të Fazës 2 ose Master Planin e Detajuar të Fazës 2, që është rezultat i drejtpërdrejtë i një ndryshimi thelbësor në rrethanat e jashtme ekonomike ose financiare objektivisht jashtë kontrollit të Palëve, nuk do të kundërshtohet në mënyrë të paarsyeshme nga ASDC-ja.

8.1.2 Menjëherë me kërkesën e Eagle Hills-it, ASDC-ja do t'i ofrojë Eagle Hills-it të gjithë ndihmën e arsyeshme dhe dokumentet e nevojshme (përfshirë çdo konfirmim që nuk ka kundërshtime, kopje të certifikatës(ave) të titullit të Sheshit të Projektit, etj.), për përgatitjen ose informacionin shtesë, ose dokumentet e kërkuara për Master Planin e Detajuar të Fazës 2 dhe Planin e Biznesit të Fazës 2, si dhe miratimet e nevojshme nga institucionet qeveritare përkatëse.

8.1.3 Investitori Strategjik do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare një kopje të Master Planit të Detajuar të Fazës 2 dhe Planit të Biznesit të Fazës 2, sa më shpejt që të jetë e mundur pas miratimit të tij.

8.1.4 Palët bien dakord që Plani i Biznesit i Fazës 2, do të jetë në përputhje dhe në thelb i ngjashëm me Planin e Biznesit që është dorëzuar në AIDA dhe miratuar me Vendimin Përfundimtar të KIS-it.

8.2 Rritja e Kapitalit Fillestar për Fazën 2

Përpara Datës së Dorëzimit të Fazës 2 (siç përcaktohet më poshtë): (i) Investitori Strategjik do të miratojë një vendim për Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 2 dhe (ii) Eagle Hills-i do të paguajë shumën e Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 2 në llogarinë bankare të Investitorit Strategjik dhe do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare dëshmi të saj. Për të shmangur dyshimet, shuma e Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 2, do të jetë plotësisht në dispozicion të Investitorit Strategjik për qëllimet e Projektit.

8.3 Financimi i Fazës 2

Sa më shpejt që të jetë praktikisht e mundur dhe jo më vonë se brenda 1 (një) muaji pas aprovimit nga Investitori Strategjik i Planit të Biznesit të Fazës 2, Eagle Hills-i do t'i dorëzojë Qeverisë Shqiptare pasqyrën e vërtetuar të llogarisë së bankës, ku evidentohet se aksionari/ët ose Person/at i/e Lidhur direkt ose indirekt të Eagle Hills-it mbajnë në llogaritë e tyre një shumë që korrespondon me 30% (tridhjetë për qind) të Financimit të nevojshëm për zhvillimin e Sheshit të Fazës 2 dhe letrën e shprehjes së interesit të nënshkruar nga Palët për Eagle Hills-in, që mund ta investojnë këtë shumë në Projekt. Letra/t e shprehjes së interesit do të jetë/në në thelb në të njëjtën formë si **Shtojca 13** *(Letra e Shprehjes së Interesit)*.

8.4 Dorëzimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2

8.4.1 ASDC-ja do t'i dorëzojë Investitorit Strategjik zotërimin e Parcelës(ave) të Ndërtimit në Sheshin e projektit të Fazës 2 brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve kalendarike nga data që APD-ja ka njoftuar ASDC-në se Sheshi e Projektit të Fazës 2, është i disponueshëm për zhvillim ("**Data e Dorëzimit të Fazës 2**"). Palët do të synojnë që Data e Dorëzimit të Fazës 2, të bëhet brenda 7 (shtatë) viteve nga Data e Përfundimit ose një datë tjetër që mund të bihet dakord reciprokisht nga Aksionerët me shkrim ("**Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 2**").

8.4.2 Pavarësisht paragrafit 8.4.1, Eagle Hills-i pajtohet që APD-ja dhe/ose ASDC-ja, nuk do të jenë në asnjë mënyrë përgjegjëse për ndonjë Dëm ose zhdëmtim tjetër ndaj Investitorit Strategjik, Eagle Hills-it ose ndonjë prej Personave të Lidhur të tij, për moskryerjen e dorëzimit deri në datën e Programuar të Përfundimit të Fazës 2 dhe se i vetmi korrigjim për Investitorin Strategjik/Eagle Hills-in, do të jetë zgjatja e Datës së Përfundimit të Zhvillimit, për të njëjtën periudhë që dorëzimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2 është vonuar përtej datës së Programuar të Përfundimit të Fazës 2. Pavarësisht fjalisë së mëparshme, Qeveria Shqiptare, APD-ja ose ASDC-ja, bien dakord që ato të mos angazhohen në asnjë aktivitet ose të hyjnë në asnjë marrëveshje (përveç marrëveshjeve ekzistuese në datën e nënshkrimit), që mund të shkaktojë vonesën e Datës së Dorëzimit të Fazës 2. Nëse moszbatimi i fjalisë së mëparshme shkakton vonesë, ASDC-ja do të jetë përgjegjëse për çdo Dëm që lidhet me vonesën në Dorëzimin e Sheshit në Fazën 2.

8.4.3 Palët do të nënshkruajnë një protokoll dorëzimi që vërteton dorëzimin dhe marrjen e zotërimit fizik të Sheshit të Projektit të Fazës 2, në përputhje me kushtet e Marrëveshjeve të Zhvillimit.

8.5 Lirimi fizik dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Projektit të Fazës 2

8.5.1 Palët bien dakord që Qeveria Shqiptare do të ketë opsionin: (i) ose të kryejë Lirimin Fizik dhe/ose Pastrimin Mjedisor të Sheshit në Fazën 2 me koston dhe shpenzimet e veta, ose (ii) të bëjë që Investitori Strategjik të kryejë Lirimin fizik dhe/ose pastrimin mjedisor të Sheshit në Fazën 2 me koston dhe shpenzimet e Investitorit Strategjik, me kusht, sidoqoftë, që nëse Investitori Strategjik kryen Lirimin Fizik dhe/ose Pastrimin e Mjedisit, kostoja dhe shpenzimet e Lirimit Fizik dhe/ose Pastrimit Mjedisor, do të mbahen nga dividendi i ASDC-së në përputhje me paragrafin 12.9.2 (*Politika e Shpërndarjes*) më poshtë. Brenda 3 (tre) muajve nga miratimi i Planit të Biznesit të Fazës 2, Qeveria e Shqipërisë do të informojë me shkrim Investitorin Strategjik për vendimin e saj në përputhje me fjalinë e parë të kësaj Pike.

8.5.2 Qeveria Shqiptare do të garantojë që të gjitha lejet e kërkuara për Lirimin Fizik të Fazës 2, të lëshohen menjëherë. Lëshimi i lejeve të prishjes, nuk do të ndikojë në datat e Lirimit.

8.5.3 Nëse Qeveria Shqiptare do të kryejë Pastrimin e Mjedisit, Qeveria Shqiptare do të jetë përgjegjëse për garantimin e Pastrimit të Mjedisit:

(a) përpara se Sheshi i Projektit në Fazën 2 (ose një pjesë e tij) t'i dorëzohet Investitorit Strategjik; dhe gjithashtu

(b) pasi Sheshi i Projektit në Fazën 2 (ose një pjesë e tij) t'i dorëzohet Investitorit Strategjik, me kusht që problemi mjedisor të ketë qenë i pranishëm në Sheshin e Projektit përpara se të ndodhte dorëzimi në fjalë.

8.6 Marrja e lejeve për Fazën 2

8.6.1 Brenda 1 (një) muaji nga Data e Dorëzimit të Fazës 2, Investitori Strategjik do të aplikojë për Lejen e Zhvillimit të Fazës 2 të Sheshit të Projektit, të nevojshme për zhvillimin e Sheshit të Fazës 2.

8.6.2 Brenda 1 (një) muaji nga marrja e Lejes së Zhvillimit të Fazës 2, Investitori Strategjik dhe ASDC-ja do të lidhin një ose më shumë Marrëveshje Zhvillimi për zhvillimin e një ose më shumë parcelave ndërtimore të Sheshit të Fazës 2.

8.6.3 Brenda 3 (tre) muajve nga hyrja në Marrëveshjen(et) e Zhvillimit të nevojshme për përfundimin e Projektit që i përket Sheshit të Fazës 1, Investitori Strategjik do të aplikojë për Lejen/et e Ndërtimit në lidhje me këto marrëveshje.

8.6.4 Investitori Strategjik dhe Aksionerët do të sigurojnë marrjen e Lejes Zhvillimore dhe Lejeve të Ndërtimit, sa më shpejt që të jetë e mundur në përputhje me Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar dhe duke përmbushur kërkesat e legjislacionit të zbatueshëm. Për aq sa periudha kohore e këtyre miratimeve është reduktuar sipas Mekanizmit të Miratimit të Përshpejtuar, ky i fundit do të mbizotërojë mbi afatet e parashikuara në legjislacionin e zbatueshëm.

8.7 Zhvillimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2

8.7.1 Investitori Strategjik do të zhvillojë Sheshin e Fazës 2 në përputhje me Master Planin e Detajuar dhe Planin e Biznesit, sipas Lejes së Zhvillimit të miratuar dhe Lejes/ve përkatëse të Fazës 2 të Ndërtimit.

8.8 Fillimi i Punimeve të Ndërtimit të Fazës 2

8.8.1 Investitori Strategjik do të fillojë fizikisht punimet e ndërtimit brenda afateve të duhura të parashikuara në lejet përkatëse të ndërtimit, por në çdo rast jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj pas marrjes së Lejeve të Ndërtimit përkatëse.

8.8.2 Investitori Strategjik do të përfundojë zhvillimin e secilës parcelë ndërtimi të Sheshit të projektit të Fazës 2, në përputhje me Lejet e Ndërtimit përkatëse.

8.9 Miratimi ligjor i Sheshit të Fazës 2

8.9.1 Në varësi të detyrimit të Qeverisë Shqiptare sipas Nenin 15.3 (*Gëzimi i qetë*) dhe përmbushjes së detyrimeve të Palëve të përfshira në paragrafin 8.5.1 (*Lirimi fizik dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Projektit të Fazës 2),* Qeveria Shqiptare merr përsipër të plotësojë Miratimet Ligjore të secilës prej Parcelave të Ndërtimit të Sheshit të Fazës 2, përpara nënshkrimit të Kontratës përkatëse të Transferimit të Titullit.

9. PËRFUNDIMI I PROJEKTIT

9.1 Data e Përfundimit të Zhvillimit

9.1.1 Bazuar në paragrafin 8.4.1 (*Dorëzimi i Sheshit të Projektit në Fazën 2),* Palët bien dakord që Investitori Strategjik të përfundojë ndërtimin dhe zhvillimin e Projektit (të dyja Faza 1 dhe Faza 2) brenda 20 (njëzet) viteve pas Datës së Përfundimit ("Data e Përfundimit të Zhvillimit").

9.2 Mospërfundimi i Projektit brenda Datës së Përfundimit të Zhvillimit

9.2.1 Nëse Investitori Strategjik nuk respekton Nenin 9.1 (*Data e Përfundimit të Zhvillimit*),

(a) Investitori Strategjik nuk mund të marrë në zotërim Parcela të tjera Ndërtimore; dhe

(b) Qeveria Shqiptare mund të rimarrë në zotërim, transferojë, shesë ose në ndonjë mënyrë tjetër të disponojë me vlerën e tregut, pjesë të Sheshit të Projektit, të cilat nuk janë dorëzuar ose nuk janë përfunduar ende nga Investitori Strategjik, dhe

(c) Qeveria Shqiptare mund të Ushtrojë Opsionin për Blerje në përputhje me Nenin 18.2 (*Dalja e Qeverisë Shqiptare*) dhe të përfundojë këtë Marrëveshje dhe secilën nga ose të gjitha marrëveshjet përkatëse të transaksionit.

9.2.2 Pavarësisht nga kjo, Palët bien dakord që neni i sipërpërmendur nuk do të zbatohet nëse mospërputhja me paragrafin 9.2.1 ndodh për arsye që i atribuohen drejtpërdrejt dhe në thelb sjelljes së ASDC-së, Qeverisë Shqiptare ose ndonjë institucioni qeveritar që shkel këtë Marrëveshje.

9.3 Pasojat e Ndërprerjes për shkak të paaftësisë për të përfunduar Projektin

9.4 Nëse Qeveria Shqiptare ose ASDC-ja zgjedhin ta ndërpresin këtë Marrëveshje në përputhje me Nenin 9.2 (*Paaftësia për të Përfunduar Projektin brenda Datës së Përfundimit të Zhvillimit),* Eagle Hills-i do t'i paguajë Qeverisë Shqiptare ose ASDC-së dëmet, të cilat do të përfshijnë Kostot e Ndërprerjes së Projektit të Qeverisë Shqiptare, të cilat Qeveria Shqiptare ose ASDC-ja mund të kenë të drejtë t'i bëjnë në

përputhje me legjislacionin e zbatueshëm.

10. DISA TË DREJTA DHE STIMUJ TË INVESTITORIT STRATEGJIK

10.1 Shndërrimi në pronësi të lirë

10.1.1 Duke pasur parasysh faktin se ASDC-ja është aksionar i Investitorit Strategjik dhe për rrjedhojë do të marrë 33% (tridhjetë e tre për qind) nga fitimet e realizuara nga shitja e pasurive të paluajtshme të zhvilluara në Sheshin e Projektit, si dhe nga performanca e aktiviteteve të tjera të biznesit në vazhdimësi, Investitori Strategjik do të ketë të drejtën të konvertojë Parcelat Ndërtimore të zhvilluara në pronësi të lirë (pronësi të plotë) për pagesën nominale prej 1 (një) Euro në ASDC, pasi të plotësohen kushtet në lidhje me konvertimin (siç thuhet më poshtë) dhe Investitori Strategjik të ketë dorëzuar kërkesën e tij të plotë dhe çdo pagesë përkatëse në Zyrën përkatëse të Kadastrës.

10.1.2 Shndërrimi në pronësi të lirë (pronësi të plotë), do të ndodhë për çdo Parcelë Ndërtimore. Investitori Strategjik do të ketë të drejtën e shndërrimit të të drejtave që rrjedhin nga kjo Marrëveshje në pronësi të lirë (pronësi të plotë), pasi të merret dhe të regjistrohet siç duhet Certifikata e Përdorimit për strukturën/at e ngritura në Parcelën Ndërtimore. Pasi të jetë lëshuar Certifikata e Përdorimit, ASDC-ja dhe Investitori Strategjik do të lidhin Kontratën/at e Transferimit të Titullit për Parcelën përkatëse të Ndërtimit dhe Investitori Strategjik do të ketë të drejtën të nënndajë një pjesë të Parcelës Ndërtimore, ku një strukturë e tillë është ngritur në një parcelë toke të veçantë, që nuk ndahet me ndonjë zhvillim tjetër të planifikuar ose të realizuar.

10.1.3 Qeveria e Shqipërisë merr përsipër të garantojë që pronësia e lirë e Investitorit Strategjik mbi Parcelat përkatëse të Ndërtimit, të regjistrohet siç duhet në regjistrin e tokës, pa barrë (përveç atyre të krijuara nga Investitori Strategjik), brenda 30 (tridhjetë) ditëve pas paraqitjes nga ana e Investitorit Strategjik të aplikimit të plotë për regjistrim në zyrën përkatëse të Kadastrës.

10.1.4 Pasi Investitori Strategjik të marrë certifikatën e titullit të një Parcele Ndërtimore në përputhje me paragrafin 10.1.3, ai do të ketë të drejtë t'ua shesë dhe transferojë titullin e truallit palëve të treta, në përputhje me planin e miratuar të biznesit.

10.2 Kontraktuesit dhe mbikëqyrja

10.2.1 Në varësi të kufizimeve të përcaktuar në Statut, Palët bien dakord që Investitori Strategjik të ketë autonomi të plotë në përzgjedhjen e Kontraktuesve të projektimit dhe ndërtimit dhe këshilltarëve të tjerë profesionistë të angazhuar në zhvillimin e Sheshit të Projektit.

10.2.2 Në masën që mbikëqyrja e punimeve të ndërtimit kërkohet nga legjislacioni i zbatueshëm, kjo mbikëqyrje e punimeve do të veprojë si shtesë e mbikëqyrjes së punimeve të caktuara nga Investitori Strategjik, ky i fundit është përgjegjës vetëm për udhëzimin e Kontraktuesit/ve dhe verifikimin e certifikatave të pagesës.

10.2.3 Palët bien dakord që, kur angazhohen Kontraktues për kryerjen e punëve nga Investitori Strategjik, Kontraktuesi/ët shqiptar(ë) do të kenë përparësi ndaj Kontraktuesit/ve të huaj, nëse ofertat e Kontraktuesit/ve shqiptar/ë dhe të huaj jepen

në të njëjtat kushte, ndërkohë që si Kontraktuesi/ët shqiptar/ë dhe i/të huaj, garantojnë të njëjtën, ose pothuajse të njëjtën cilësi punimesh, sipas mendimit të Investitorit Strategjik. Palët bien dakord që opinioni i Investitorit Strategjik për cilësinë e punimeve të jetë i detyrueshëm dhe përfundimtar.

10.3 E drejta për riorganizim të korporatës dhe shoqëri të pavarura (spin-offs)

Nëse Plani i Biznesit parashikon (ose ndryshe Aksionerët vendosin së bashku) se një pjesë e Sheshit të Projektit ose ndonjë aset tjetër i Investitorit Strategjik përdoret më mirë nëse ndahet në një subjekt të veçantë korporativ ose, nëse lejohet nga legjislacioni i zbatueshëm, kontribuon në kapitalin e një subjekti të veçantë korporativ në pronësi të plotë të Investitorit Strategjik (subjekte të inkorporuara me shoqëri të pavarura (spin-off), ose me kontribut të ngjashëm, "**NewCo(s)**"), Aksionerët mund të bëjnë ndryshimet e duhura në Statutin e Investitorit Strategjik dhe të miratojnë dokumentet kushtetuese të Ndërmarrjes së Re "**NewCo(s)**", për të zbatuar strukturën qeverisëse të Investitorit Strategjik për Ndërmarrjen e Re "**NewCo(s)**".

10.4 E drejta për pamje të papenguar

Investitori Strategjik do të ketë të drejtën e garantuar të aksesit të menjëhershëm të pakufizuar dhe të papenguar dhe pamjes së detit nga palë të treta të tjera për rezidentët e Sheshit të Projektit për banorët e tij, sipas Master Planit.

10.5 Kazinoja

Në varësi të përmbushjes së kërkesave të legjislacionit të zbatueshëm, Investitorit Strategjik (ose një shoqëri e kontrolluar në pronësi të plotë të Investitorit Strategjik) do t'i jepet e drejta dhe licensa për të ndërtuar dhe operuar një kazino në një hotel vlerësuar me të paktën me pesë yje brenda Sheshit të Projektit.

10.6 E drejta për të menazhuar zonat e përbashkëta

10.6.1 Në masën që përmbush kërkesat e Legjislacionit të Zbatueshëm dhe siç mund të kërkohet për t'u mbajtur cilësia e shërbimeve lidhur me një përdorim të përzier të klasit botëror të zhvillimit të pasurive të paluajtshme, ASDC-ja dhe ose Qeveria e Shqipërisë këtu bien dakord që Investitori Strategjik (ose shoqëritë e kontrolluara të tij në pronësi të plotë), do të ketë të drejtat dhe detyrimet e mëposhtme mbi zonat e përbashkëta të seksioneve për t'u zhvilluar në Sheshin e Projektit:

(a) të drejtën dhe detyrimin për të zhvilluar dhe mirëmbajtur infrastrukturën e nevojshme brenda Sheshit të Projektit (duke përfshirë rrugët, trotuaret, parqet, peizazhet etj. (më tej "**Zonat e Përbashkëta Publike**");

(b) të drejtën dhe detyrimin për të zhvilluar zonat e përbashkëta të ndërtesave të banimit dhe tregtare (në vijim "**Zonat e Përbashkëta Private**"), dhe të drejtën për të ofruar shërbime të menazhimit të pronës në lidhje me Zonat e Përbashkëta Private dhe Zonat e Përbashkëta Publike dhe të drejtën për të vendosur tarifa adekuate për menazhimin e pronës për shërbime të tilla sipas kushteve të marrëveshjes së bashkëpronësisë me klientët dhe kushteve të këtij Neni;

(c) të drejta të tjera të nevojshme për të menazhuar siç duhet seksionet e zhvilluara të Sheshit të Projektit, në mënyrë që të arrihet niveli i përvojës së kërkuar nga Eagle Hills, përfshirë, por pa u kufizuar, në të drejtën për të operuar dhe menazhuar Zonat e Përbashkëta Publike dhe Private për 35 vjet (ose kushte të tjera të rritura, siç mund të bihet dakord) duke përfshirë, pa kufizim, të drejtat për të menazhuar reklamat dhe kioskat, pikat e ushqimit dhe pijeve, ose atraksione të tjera siç përdoren zakonisht në vende publike në komunitetet me master plan.

10.6.2 Në masën që pas përfundimit të zhvillimit për një Parcelë Ndërtimi të caktuar ka zona të përbashkëta që do të mbeten në pronësi të ASDC-së, ASDC-ja merr përsipër të bashkëpunojë dhe të bëjë përpjekjet më të mira të arsyeshme për të lehtësuar zbatimin e të drejtave të sipërpërmendura të Investitorit Strategjik. Palët bien dakord që një bashkëpunim i tillë në të gjitha rastet do të jetë pa asnjë implikim financiar apo kosto për ASDC-në.

10.6.3 Palët bien dakord që, duke filluar nga Fillimi i Punimeve të Ndërtimit deri në regjistrimin e seksionit të zhvilluar të Zonës së Përbashkët Publike (ose një pjesë të saj) në zyrën përkatëse të kadastrës, çdo kosto që lidhet me mirëmbajtjen e Zonave të Përbashkëta Publike (ose një pjesë e tyre) do të mbulohen vetëm nga Eagle Hills. Më tej dhe pas regjistrimit të Zonës së Përbashkët Publike (ose një pjese të saj) në zyrën e kadastrës, të drejtat dhe detyrimet e mirëmbajtjes dhe menazhimit të këtyre Zonave të Përbashkëta Publike i kalojnë Investitorit Strategjik.

Në varësi të paragrafit 10.6.4 më poshtë, Palët bien dakord që një kosto e tillë e mirëmbajtjes do t'i paguhet Investitorit Strategjik në baza vjetore, brenda 60 (gjashte dhjete) ditëve pasi pasqyrat financiare të Investitorit Strategjik të jenë audituar dhe certifikuar nga auditorët e Investitorit Strategjik.

10.6.4 Palët bien dakord që si kompensim për investimin dhe kohën që Eagle Hills-i (dhe Personat e Lidhur me të) ka angazhuar nëpërmjet Investitorit Strategjik në zhvillimin e përgjithshëm të masterplanit dhe veçanërisht zhvillimin e Zonave të Përbashkëta Publike, si dhe koston dhe shpenzimet për mbulimin e shërbimeve të menazhimit të pronës në lidhje me të njëjtat si në paragrafin 10.6.3 më sipër, Eagle Hills do të ketë të drejtë të ngarkojë Investitorin Strategjik me një tarifë të barabartë me 3% (tri për qind) të Kostove të Zhvillimit të Projektit. Palët bien dakord që një tarifë e tillë do t'i paguhet Eagle Hills në baza vjetore, brenda 60 (gjashtedhjetë)ditëve pasi pasqyrat financiare të Investitorit Strategjik të jenë audituar dhe certifikuar nga auditorët e Investitorit Strategjik. Palët bien dakord që gjatë kryerjes së pagesës siç thuhet në këtë Nen, Investitori Strategjik do të kompensojë kostot e mirëmbajtjes të pagueshme nga Eagle Hills siç thuhet në paragrafin 10.6.3 më sipër.

10.6.5 Qeveria Shqiptare, nëpërmjet institucioneve të saj qeveritare, merr përsipër të bashkëpunojë dhe të bëjë përpjekjet e arsyeshme maksimale për të mundësuar, sa herë që kërkohet nga Investitori Strategjik, zbatimin e të drejtave të sipërpërmendura mbi mirëmbajtjen dhe menazhimin të Investitorit Strategjik. Palët pranojnë se nëse

klientët ose Investitori Strategjik, nuk arrijnë të lidhin një marrëveshje për menazhimin e Zonave të Përbashkëta Publike dhe/ose Private, ose nëse kjo/këto marrëveshje, pasi të jenë lidhur do të ndërpriten për çfarëdo arsye, në varësi të paragrafit 10.6.2 më sipër, Investitori Strategjik nuk do të jetë i detyruar të ofrojë shërbimet e tij menazhuese, dhe këto hapësira të përbashkëta do të menazhohen sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

10.7 Bonifikimi i tokës

Investitori Strategjik do të ketë të drejtën të bonifikojë tokën sipas kufizimeve dhe kërkesave specifike të përshkruara në **Shtojcën 14** *(Bonifikimi i Tokës)* për qëllime të ndërtimit të plazheve.

10.8 Marina

10.8.1 Në varësi të miratimit nga Institucioni Qeveritar përkatës i investimeve, përmirësimeve, riparimeve dhe zhvillimeve që do të kryhen nga Investitori Strategjik në Marinë në përputhje me Master Planin e Marinës (siç përcaktohet në Marrëveshjen e Marinës), Planin e Biznesit të Marinës (siç përcaktohet në Marrëveshjen e Marinës) dhe Master Planin e Detajuar dhe hyrjen në Marrëveshjen e Marinës, duke filluar nga data e nënshkrimit të Marrëveshjes Marina, Investitori Strategjik (ose një shoqëri e kontrolluar në pronësi të plotë) do të ketë të drejtën të kontrollojë, operojë, të lejojë aksesin dhe përdorimin ekskluziv për një periudhë prej 35 (tridhjetë e pesë) vitesh të Marinës, sipas kushteve të Marrëveshjes së Marinës. Pas përfundimit të kësaj periudhe 35 (tridhjetë e pesë) vjeçare, Investitori Strategjik do të ketë të Drejtën e Përparësisë në lidhje me Marinën.

10.8.2 Palët bien dakord që, pavarësisht çdo gjëje tjetër të kundërt këtu, Investitori Strategjik duhet të aplikojë për një Leje Ndërtimi për të filluar punimet për Marinën brenda tre muajve pas Datës së Dorëzimit në Fazën 2 dhe miratimit të Master Planit të Marinës. Nëse Investitori Strategjik nuk arrin të përmbushë detyrimin në fjalinë e mëparshme pa pëlqimin paraprak me shkrim të institucionit qeveritar përkatës, Eagle Hills-i kupton dhe pranon që: (i) Qeveria e Shqipërisë do të jetë e lirë të bëjë me Marinën siç e sheh të arsyeshme, duke përfshirë: pa kufizim, operimin vetë nëpërmjet APD-së ose institucioneve të tjera të përshtatshme dhe (ii) as Eagle Hills-i e as Personat e Lidhur të tij, nuk do të pretendojnë ndonjë Dëm direkt ose indirekt nga ASDC-ja ose Qeveria Shqiptare.

10.8.3 Nëse Aksionerët bien dakord unanimisht se do të jetë e dobishme për Investitorin Strategjik që të ndërtojë dhe zhvillojë terminale ose marina shtesë brenda Sheshit të Projektit, Personat e Lidhur mund të aplikojnë për të drejtën për të ndërtuar, operuar dhe transferuar terminale ose marina të tilla me institucionet qeveritare përkatëse. Palët bien dakord që, Investitori Strategjik, do të ketë të drejtën e refuzimit të parë në lidhje me çdo terminal ose marina, që mund të zhvillohen brenda Sheshit të projektit.

10.9 Plazhet

Duke filluar nga Data e Dorëzimit të Fazës 1, Investitori Strategjik (ose një shoqëri e

kontrolluar në pronësi të plotë) për një periudhë prej 35 (tridhjetë e pesë) vitesh, do të ketë të drejtën të kontrollojë, të operojë, të lejojë aksesin dhe të përdorë zonën e Plazhit të Fazës 1 për banorët dhe vizitorët e komunitetit kryesor, sipas udhëzimeve të komunitetit (të cilat mund të zhvillohen dhe miratohen nga Investitori Strategjik) dhe marrëveshjet e tyre përkatëse të bashkëpronësisë. Pas përfundimit të kësaj periudhe 35 (tridhjetë e pesë) vjeçare, Investitori Strategjik do të ketë të drejtën prioritare për të rinovuar të drejtat e tij mbi zonën e plazhit të Fazës 1.

10.10 Lejet e Zhvillimit dhe Ndërtimit

Investitori Strategjik ka të drejtë që:

(a) të gjitha lejet në lidhje me procesin e ndërtimit (Lejet e Zhvillimit dhe Lejet e Ndërtimit) t'i lëshohen Investitorit Strategjik nga KKT-ja (pa asnjë kërkesë për miratim nga asnjë autoritet vendor), sa më shpejt të jetë e mundur, por jo më vonë se afatet kohore të parashikuara në Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar; dhe

(b) Investitori Strategjik do të përdorë Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar gjatë aplikimit për Lejet Zhvillimore, Lejet e Ndërtimit dhe Certifikatat e Përdorimit.

10.11 Stimujt për Blerjet e Projekteve

Investitorët e huaj që blejnë drejtpërdrejt nga prona e Investitorit Strategjik në Projekt, do të kenë të drejtë të aplikojnë për shtetësi dhe/ose rezidencën e përhershme të Republikës së Shqipërisë bazuar në blerjen e tyre nga Investitori Strategjik, nëse kjo shumë e blerjes përmbush kriteret, kushtet dhe regjimin specifik që do të përcaktohet nga një vendim i Këshillit të Ministrave në bazë të kësaj Marrëveshjeje dhe të plotësimit të kritereve të kërkuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

10.12 Kontributi tatimor i Qeverisë Shqiptare

Qeveria Shqiptare do t'i kontribuojë projektit vlerën e shumës së Tatimit të Banesave Sociale të Projektit dhe Tatimit mbi Ndikimin në Infrastrukturë, të cilën Investitori Strategjik përndryshe do të jetë i detyruar ta paguajë gjatë periudhës së zhvillimit deri në Datën e Përfundimit ("**Kontributi tatimor i Qeverisë Shqiptare**"). Lejet e Ndërtimit/Certifikatat e Përdorimit të lëshuara për Investitorin Strategjik, do të njohin plotësisht përjashtimin e Investitorit Strategjik për detyrimin për të paguar ose kontribuuar çdo Tatim të lidhur me Banesat Sociale dhe Tatimin mbi Ndikimin në Infrastrukturë gjatë kësaj periudhe.

11. ZOTIME TË TJERA NGA QEVERIA SHQIPTARE

11.1 Infrastruktura

11.1.1 Qeveria Shqiptare, vetëm me koston dhe shpenzimet e saj, nëpërmjet institucioneve qeveritare përgjegjëse, do të garantojë zhvillimin e infrastrukturës së shërbimeve dhe furnizimin e shërbimeve komunale (ujë (i pijshëm dhe jo i pijshëm), energji elektrike, rrugët, rrjeti i kanalizimeve), deri në kufijtë e jashtëm të Sheshit të projektit në sasi, cilësi dhe kapacitet të tillë (duke përfshirë çdo përmirësim të

nevojshëm) siç përcaktohet në detaje në aplikimin e Investitorit Strategjik për Leje Zhvillimi ("**Infrastruktura Bazë**") deri në pikat e specifikuara të lidhjes.

11.1.2 Qeveria e Shqipërisë merr përsipër të sigurojë Infrastrukturën Bazë brenda datave të përcaktuara nga Investitori Strategjik në aplikimet e tij për Lejen përkatëse të Zhvillimit dhe/ose Lejen e Ndërtimit, në përputhje me ecurinë e planifikuar të zhvillimeve në kuadër të Projektit.

11.1.3 Palët bien dakord që në rast se Investitori Strategjik kryen ndonjë nga detyrimet e Qeverisë Shqiptare sipas këtij Neni (vetëm pas marrjes së pëlqimit me shkrim të Qeverisë së Shqipërisë, ky pëlqim të mos mbahet ose vonohet në mënyrë të paarsyeshme), ai do të ketë të drejtë ta rregullojë këtë kosto nga pjesa e ardhshme e fitimit të ASDC-së.

11.2 Ndryshimet e Zonimit dhe Lejeve të Projektit

11.2.1 Palët bien dakord që plani ekzistues i zonimit të Sheshit të Projektit është i përshtatshëm dhe në përputhje me Master Planin e paraqitur nga Eagle Hills-i ("**Plani i Zonimit të Projektit**"). Qeveria e Shqipërisë merr përsipër të mos ndryshojë Planin e Zonimit të Projektit siç lidhet me Sheshin e Projektit, pa pëlqimin paraprak të Investitorit Strategjik.

11.2.2 Investitori Strategjik mund të ndryshojë specifikimet e Projektit herë pas here nëse e sheh këtë të nevojshme ose të dëshirueshme për suksesin e Projektit. Investitori Strategjik mund ta paraqesë këtë kërkesë për ndryshime me KKT-në si pjesë e kërkesave për ndryshimin e Lejes së Ndërtimit, rast në të cilin Qeveria Shqiptare do të bëjë përpjekjet e arsyeshme më të mira që kjo Leje Ndërtimi të ndryshohet për të përshtatur specifikimet e ndryshuara të Projektit në përputhje me afatin dhe mekanizmat e miratimit të specifikuara në Nenin 10.10 (*Lejet e Zhvillimit dhe Ndërtimit)*.

11.2.3 Qeveria Shqiptare do të garantojë që të gjitha marrëdhëniet me institucionet qeveritare në lidhje me dhënien e lejeve për Projektin do të kryhen nëpërmjet një agjencie/institucioni të vetëm të identifikuar nga Qeveria e Shqipërisë dhe të gjitha transaksionet e lidhura do të kryhen në mënyrë efikase dhe të shpejtë.

11.3 Ruajtja e Kuadrit Ligjor/Ndryshimet në Legjislacion

11.3.1 Qeveria Shqiptare merr përsipër të ndërmarrë hapat e duhur për të mbajtur në çdo kohë disa tipare kryesore të kuadrit ligjor, të cilat janë të nevojshme ose të dëshirueshme për të dhënë efekt të plotë të të gjitha dispozitave të kësaj Marrëveshjeje dhe për të garantuar mbrojtjen e investimeve të bëra nga Investitori Strategjik ose Aksionerët e saj.

11.3.2 Ky paragraf 11.3.1 do të interpretohet në mënyrën e mëposhtme:

(a) Qeveria Shqiptare do të propozojë ndryshimet në legjislacion nëse ka rrethana që janë të dëmshme për detyrimet e marra sipas kësaj Marrëveshjeje, të cilat mund të adresohen nëpërmjet ndryshimeve legjislative; dhe

(b) Qeveria Shqiptare nuk do të bëjë propozime për Ndryshime në Ligj të cilat janë në kundërshtim me parimet, angazhimet dhe/ose ndryshe në kundërshtim

me këtë Marrëveshje.

11.3.3 Mosrespektimi i kësaj Pike nga ana e Qeverisë Shqiptare nuk i jep të drejtën Eagle Hills-it/Investitorit Strategjik të kërkojë performancë specifike, por do të konsiderohet si një shkelje që përbën: (i) një shkak për Heqjen Dorë nga e Drejta për të Shitur dhe/ose (ii) arsye për ushtrimin e të drejtave në përputhje me Nenin 28.3 (*Ndërprerja*).

11.4 Regjistrimi dhe Anulimi i Kontratave të Shitjes në Zyrën Kadastrale

11.4.1 Palët pranojnë se blerësit e palëve të treta që kanë lidhur marrëveshje blerjeje për të blerë prona nga Investitori Strategjik, mund të marrin një dokument zyrtar që vërteton regjistrimin e të drejtave të tyre nga Zyra Kadastrale përkatëse.

11.4.2 Eagle Hills-i kupton se, në rast mospagimi nga një blerës i palës së tretë, Legjislacioni ekzistues i zbatueshëm lejon anulimin nga Investitori Strategjik të marrëveshjes së regjistruar nga Zyra Kadastrale, pa ndonjë procedim të mëtejshëm gjyqësor ose administrativ, përveç aplikimit për anulim nga Investitori Strategjik, por sidoqoftë, me kusht që marrëveshja e blerjes me këtë blerës të palës së tretë, të parashikojë qartë kushtet në të cilat mund të bëhet ky anulim.

11.4.3 Palët bien dakord që nëse do të jetë e nevojshme, Qeverisë Shqiptare mund t'i kërkohet nga Investitori Strategjik të sqarojë këtë pozicion nëpërmjet çdo direktive ose interpretimi zyrtar.

11.5 Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë

11.5.1 "**Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë**" nënkupton ngjarjet në vijim:

a) shpronësimin, sekuestrimin ose shtetëzimin e Projektit dhe/ose të drejtave të Eagle Hills-it dhe/ose Investitorit Strategjik, të parashikuara në këtë Marrëveshje;

b) ndalimin ose kufizimin e transferimit të fitimeve dhe shërbimeve të huasë të Investitorit Strategjik nga Republika e Shqipërisë (përfshirë ndalimin dhe kufizimet e kursit të këmbimit);

c) ndryshimin në ligj;

d) çdo veprim nga institucionet qeveritare që do të ndikonte negativisht, do të pengonte ose do t'i bënte detyrimet e Eagle Hills-it dhe/ose të Investitorit Strategjik sipas kësaj Marrëveshjeje, thelbësisht të vështira për t'u përmbushur;

megjithatë, me kusht që ndonjë nga ngjarjet e lartpërmendura të ketë shkaktuar një Ndikim Përkeqësues Thelbësor.

11.5.2 Nëse Eagle Hills-i mendon në mënyrë të arsyeshme se një Ndikim Përkeqësues Thelbësor I Qeverisë ka ndodhur ose pritet të ndodhë, Eagle Hills-i duhet të njoftojë menjëherë Qeverisë Shqiptare. Njoftimi duhet të përmbajë:

(a) informacion të detajuar në lidhje me Ndikimin Përkeqësues Thelbësor të Qeverisë;

(b) ndikimin negativ në të drejtat e Eagle Hills-it dhe/ose Investitorit Strategjik ose për përmbushjen e detyrimit të tij sipas kësaj Marrëveshjeje.

(c) të gjithë hapat e ndërmarrë nga Eagle Hills-i dhe/ose Investitori Strategjik për të zbutur ndikimin e ngjarjes përkatëse.

Qeveria Shqiptare ose çdo autoritet publik përkatës, mund të kërkojë nga Eagle Hills-i dhe/ose Investitori Strategjik, informacion ose dokumente shtesë pas marrjes së njoftimit.

11.5.3 Brenda 30 (tridhjetë) ditëve pune pas njoftimit drejtuar Qeverisë Shqiptare, Palët do të takohen, diskutojnë dhe vendosin në mirëbesim një zgjidhje të kënaqshme reciproke, në mënyrë që të kthejnë Eagle Hills-in dhe/ose Investitorin Strategjik në pozicionin tregtar që do të kishte pasur nëse ky Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë nuk do të kishte ndodhur, ose në një pozicion tregtar ekuivalent.

11.5.4 Nëse Palët vendosin që nuk mund të gjendet një zgjidhje e kënaqshme për të adresuar impaktin e Ndikimit Përkeqësues Thelbësor të Qeverisë në përmbushjen e detyrimeve sipas kësaj Marrëveshjeje, dhe nëse Ndikimi Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë ndodh gjatë Afatit dhe vazhdon për më shumë se 3 (tre) muaj ose një periudhë tjetër korrigjimi që Palët mund të bien dakord me shkrim, atëherë Eagle Hills-i dhe/ose Investitori Strategjik, do të kenë të drejtë:

(a) të vazhdojnë me përmbushjen e detyrimeve të saj sipas Marrëveshjes, duke marrë kështu një zgjatje të afatit të përmbushjes së detyrimeve të saj (nëse ky është rasti), ose

(b) të ndërpresin këtë Marrëveshje.

11.5.5 Çdo Ndikim Përkeqësues i Qeverisë, do të konsiderohet si mospërmbushje e Marrëveshjes nga ana e Qeverisë Shqiptare dhe, Eagle Hills-i dhe/ose Investitori Strategjik, do të kenë të drejtën të marrin kompensimin përkatës në përputhje me Pikën 16 (*Dëmshpërblimi*).

11.6 Master Plani i Detajuar, Plani i Biznesit dhe GFA-ja

11.6.1 Qeveria Shqiptare dhe ASDC-ja marrin përsipër të bashkëpunojnë dhe asistojnë Investitorin Strategjik sipas nevojës (dhe, nëse kërkohet ndonjë shpenzim, me shpenzimet e Investitorit Strategjik) me procesin e dorëzimit dhe miratimit të Master Planit të Detajuar nga KKT-ja.

11.6.2 Me kusht që Investitori Strategjik të ketë përgatitur Master Planin e Detajuar në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm, nëse GFA-ja e miratuar përfundimisht nga KKT-ja është më e vogël se GFA-ja që është paraqitur në Master Planin e Detajuar të paraqitur nga Investitori Strategjik, Palët bien dakord që Angazhimi Total i Kapitalit do të reduktohet në përputhje me rrethanat në të gjithë përbërësit e tij në mënyrë proporcionale me të njëjtën përqindje reduktimi.

11.7 Mekanizmi i miratimit të përshpejtuar

Qeveria Shqiptare merr përsipër të miratojë Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar që përbën një pjesë integrale të kësaj Marrëveshjeje, për të lehtësuar Investitorin Strategjik në marrjen e Lejes së Zhvillimit, Lejes së Ndërtimit dhe Certifikatës së Përdorimit. Për aq sa periudha kohore e këtyre miratimeve është reduktuar në Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar, ky i fundit do të mbizotërojë mbi afatet e

parashikuara në legjislacionin e zbatueshëm.

12. ZOTIMET E EAGLE HILLS-it

12.1 Detyrimet kryesore

12.1.1 Në varësi të termave dhe kushteve të tjera të kësaj Marrëveshjeje, Eagle Hills-i merr përsipër të mundësojë dhe/ose sigurojë të gjithë Financimin e nevojshëm për zhvillimin e Projektit, pa asnjë asistencë financiare/kapitali nga Qeveria Shqiptare.

12.1.2 Pa kufizuar përgjithësinë e sa më sipër, Eagle Hills-i paguan: (i) pjesën përkatëse të kontributit kapital fillestar të Investitorit Strategjik (ii) Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 1 në përputhje me Nenin 5.1 (*Rritja e Kapitalit të Fazës 1)*, (iii) Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 2 në përputhje me Nenin 8.2 (*Rritja e Kapitalit Fillestar të Fazës 2)*, dhe (iv) Angazhimin e Kapitalit Total të plotë (si më poshtë) në përputhje me Planin e Biznesit.

12.1.3 Eagle Hills-i merr përsipër të kryejë zhvillimin dhe realizimin e të gjithë Projektit sipas termave, kushteve dhe afateve të përcaktuara në këtë Marrëveshje dhe në Marrëveshjet e Transaksionit, në varësi të përputhshmërisë së Qeverisë Shqiptare me datat e dorëzimit për Sheshin e Fazës 1 dhe Sheshin e Fazës 2.

12.1.4 Eagle Hills-i merr përsipër të respektojë gjithmonë politikën e shpërndarjes së dividendit të Investitorit Strategjik, sipas parashikimit në Nenin 12.9 (*Politika e Shpërndarjes*).

12.2 Financimi

12.2.1 <u>Financimi (i përgjithshëm)</u>

Financimi i Investitorit Strategjik, do të sigurohet përmes kombinimit të:

(a) financimit të kapitalit nga Eagle Hills-i;

(b) financimit të borxhit të kontribuuar nga, ose në emër të, Eagle Hills-it;

(c) të ardhurat e shitjeve të grumbulluara prej klientëve nga Investitori Strategjik;

(d) huamarrjes nga Institucionet Financiare, dhe

(e) investimeve nga investitorë palë e tretë, të organizuara nga Eagle Hills-i;

në vijim, nënparagrafi (a) deri tek, dhe përfshirë, nënparagrafin (e) më lart, do të referohen si "**Financim**". Detajet e planit të Financimit përbëjnë pjesë të Planit të Biznesit.

Eagle Hills-i bie dakord se Financimi duhet të jetë gjithmonë i mjaftueshëm për të siguruar që ecuria e zhvillimit të Sheshit të Projektit përputhet me programin e ndërtimit sipas Lejes së Zhvillimit dhe Lejes/Lejeve përkatëse të Ndërtimit, si dhe në përputhje me Master Planin dhe Planin e Biznesit.

12.2.2 <u>Kapitali dhe financimi i borxhit</u>

(a) sa i përket Financimit të nevojshëm për kryerjen e zhvillimit të Projektit në

Sheshin e Fazës 1, Eagle Hills merr përsipër që, krahas Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 1, të kontribuojë një kapital prej: (i) të paktën një shumë shtesë në LEK të barasvlershme me gjashtë (6) milionë Euro, brenda vitit të parë nga Data e Dorëzimit e Fazës 1, dhe (ii) një shumë shtesë që, bashkë me shumën e kontribuuar në vitin e parë (që përfshin Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 1 dhe shumën e kontribuar në përputhje me pikën (a)(i) të mësipërme, të jetë në vlerën e të paktën 10 (dhjetë) % të Kostove të Projektit të Fazës 1 (sipas programit të miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës);

(b) sa i përket Financimit të nevojshëm për kryerjen e zhvillimit të Projektit në Sheshin e Fazës 2, krahas Rritjes së Kapitalit Fillestar të Fazës 2, të kontribuojë një kapital prej: (i) të paktën një shumë shtesë në LEK të barasvlershme me dymbëdhjetë (12) milionë Euro brenda vitit të parë nga Data e Dorëzimit të Fazës 2, dhe (ii) një shumë shtesë që, bashkë me shumën e kontribuuar në vitin e parë (që përfshin Rritjen e Kapitalit Fillestar të Fazës 2 dhe shumën e kontribuuar në përputhje me pikën (b)(i) të mësipërme), të jetë në vlerën e të paktën 10 (dhjetë) % të Kostove të Projektit të Fazës 2 (sipas programit të miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës); dhe

Nënparagrafet (a) dhe (b) të këtij paragrafi 12.2.2 (*Kapitali dhe financimi i borxhit*) më lart bashkërisht, (**"Angazhimi i Kapitalit Gjithsej"**).

Angazhimi i Kapitalit Gjithsej ofrohet nga, ose në emër të, Eagle Hills-it sipas thirrjeve për kapital të propozuara nga Bordi Mbikëqyrës dhe të miratuara me rezoluta nga Mbledhja e Aksionerëve në përputhje me Planin e Biznesit ("**Thirrje për Kapital**").

(c) Eagle Hills-i bie dakord të ofrojë financim kapitali brenda periudhës së përcaktuar në këtë paragraf 12.2.2 (*Kapitali dhe financimi i borxhit*), në përputhje me Planin e Biznesit, periudhë që në asnjë rast nuk është më e shkurtër sesa 30 (tridhjetë) Ditë Pune nga miratimi i Thirrjes për Kapital.

12.2.3 Barrësimi i Sheshit të Projektit

Palët bien dakord se ASDC-ja, gjatë gjithë kohëzgjatjes së kësaj Marrëveshjeje, nuk Barrëson Sheshin e Projektit apo pjesë të tij.

12.2.4 Mosndryshimi i pjesëmarrjes

Financimi shtesë i kapitalit ose borxhit nga Eagle Hills-i, nuk ndryshon interesin e përqindjes së ASDC-së ndaj Investitorit Strategjik dhe as ndonjë nga të drejtat për shpërndarjet, votimin ose të drejta të tjera aksionare.

12.3 Ofrimi i Shërbimeve

Për aq sa mbulohet nga ekspertiza e tyre, shërbimet që Eagle Hills-i dhe/ose Personat e Lidhur të saj East Invest Limited dhe/ose North East Holdings Real Estate Limited ofrojnë ndaj Investitorit Strategjik përfshijnë, por pa kufizim, sa më poshtë:

(a) shërbimet e projektimit, zhvillimit dhe menazhimit të projektit;

(b) shërbimet e shitjeve dhe marketingut;

(c) shërbimet e kujdesit ndaj klientit dhe menazhimit të marrëdhënieve me klientët; dhe

(d) shërbimet e teknologjisë së informacionit dhe shërbime të tjera shoqëruese. ("**Shërbimet**")

12.4 Terminali Automobilistik i Pasagjerëve (Ro-Ro)

Palët vendosin bashkërisht nëse Terminali Automobilistik i Pasagjerëve (Ro-Ro) do të zhvendoset në një hapësirë tjetër të Sheshit të Projektit. Nëse Palët vendosin se zhvendosja duhet të kryhet brenda Sheshit të Projektit, atëherë Investitori Strategjik është përgjegjës për Kostot e Zhvendosjes në Sheshin e Projektit. Nëse Qeveria Shqiptare vendos ta zhvendosë Terminalin Automobilistik të Pasagjerëve jashtë Sheshit të Projektit, atëherë Kostot e Zhvendosjes mbulohen nga Qeveria Shqiptare. Pavarësisht parashikimit ndryshe në këtë Marrëveshje, Palët mund të vendosin t'i trajtojnë shpenzimet lidhur me Kostot e Zhvendosjes në një mënyrë tjetër, përmes dakordësimit me shkrim.

12.5 Rehabilitimi i bregdetit

Në varësi të Nenit 12.6 (*Kompensimi i kontributit*) më poshtë, Investitori Strategjik mban përgjegjësi të plotë për shpenzimet lidhur me përmirësimin e zonës bregdetare dhe shëtitores buzë detit, si dhe pastrimin mjedisor dhe përmirësimin e cilësisë së ujit të detit e dherave, për të rikthyer bukurinë dhe gjendjen natyrore të përshtatshme për banim (dhe rritjen e florës dhe faunës).

12.6 Kompensimi i kontributit

12.6.1 Pavarësisht parashikimit ndryshe në këtë Marrëveshje, Palët bien dakord se, nëse shpenzimet e Investitorit Strategjik të dokumentuara siç duhet sipas Nenit 12.5 (*Rehabilitimi i bregdetit*) tejkalojnë Kontributin Tatimor të Qeverisë Shqiptare sipas Nenit 10.12 (*Kontributi Tatimor i Qeverisë Shqiptare*), Investitori Strategjik ka përgjegjësinë e shlyerjes së diferencës. Nëse këto shpenzime janë më të pakta sesa Kontributi Tatimor i Qeverisë Shqiptare, atëherë Palët bien dakord se diferenca do t'i kthehet Qeverisë Shqiptare nga Investitori Strategjik brenda 360 ditësh nga përllogaritja e kësaj diference.

12.7 Detyrimi për njoftim

Palët bien dakord se Investitori Strategjik do të njoftojë menjëherë Qeverinë Shqiptare sapo të jetë në dijeni se zhvillimi në ndonjë nga pjesët e Sheshit të Projektit në përputhje me Projektin nuk është i realizueshëm në aspekt tregtar. Më pas, Investitori Strategjik diskuton me Qeverinë Shqiptare alternativat më të mira për të trajtuar këtë pjesë të Sheshit të Projektit dhe, nëse bien dakord, Investitori Strategjik i propozon Qeverisë Shqiptare përjashtimin e pjesëve të Sheshit të Projektit në fjalë nga objekti i Projektit dhe kthimin e tyre tek ASDC-ja/Qeveria Shqiptare, por me kusht që ASDC-ja/Qeveria Shqiptare të mos jetë e detyruar t'i përjashtojë këto pjesë nga Projekti dhe se, nëse ASDC-ja/Qeveria Shqiptare zgjedh të mos e bëjë këtë, Investitori Strategjik vijon të përmbushë detyrimet përkatëse sipas Master Planit, Planit të Biznesit të miratuar dhe Lejes përkatëse të Ndërtimit.

12.8 Master Plani dhe Plani i Biznesit

Investitori Strategjik zhvillon Projektin në përputhje me Master Planin, Planin e Biznesit (të përgatitur nga Eagle Hills-i) dhe këtë Marrëveshje dhe Marrëveshjet e Transaksionit.

12.9 Politika e shpërndarjes

12.9.1 Palët bien dakord se Investitori Strategjik e ushtron biznesin e vet nëpërmjet një politike për shpërndarjen e dividendëve si parim drejtues. Koha dhe shuma e dividendit që do t'u shpërndahet Aksionerëve, do të jetë në përputhje me Buxhetin e miratuar sipas Nenit 4.06.(a) (*Pëlqimi i Nevojshëm për Vendimet Madhore*) të Statutit.

12.9.2 Paragrafi 12.9.1 pavarësisht, nëse Investitori Strategjik ka paguar për Lirimin Fizik dhe/ose Pastrimin Mjedisor të Sheshit të Fazës 1 ose Sheshit të Fazës 2 duke përdorur kontributet në para të Eagle Hills-it ndaj Investitorit Strategjik, Qeveria Shqiptare/ASDC-ja bie dakord se shuma e dokumentuar siç duhet e kostove të lirimit ose pastrimit në fjalë (në vijim "**Kostot e Lirimit të Investitorit Strategjik**"), mbahet nga dividendi që duhet t'i shpërndahet ASDC-së në përputhje me paragrafin 12.9.1 më lart. Palët bien dakord se në këtë rrethanë, ASDC-ja nuk merr asnjë dividend, derisa: (i) krahas dividendit të Eagle Hills-it, Investitori Strategjik i ka shpërndarë Eagle Hills-it dividendin e mbajtur nga ASDC-ja derisa Eagle Hills-i të marrë një shumë dividendi neto shtesë të barasvlershme me Kostot e Lirimit të Investitorit Strategjik, ose (ii) nëse Eagle Hills-i nuk zgjedh të marrë dividend, shuma e mbajtur e dividendit është e barasvlershme me Kostot e Lirimit të Investitorit Strategjik, dhe vetëm atëherë, parashikimet në paragrafin 12.9.1 marrin efekt të plotë dhe ASDC-ja vijon marrjen e rregullt të dividendit përkatës. Nëse Kostot e Lirimit të Investitorit Strategjik mbulohen nga burime Financimi të tjera përveç kontributeve në mjete monetare të Eagle Hills-it, atëherë zbatohen të njëjtat parashikime të kësaj pike, por shuma e dividendit që mbahet, është deri në përqindjen e Kostove të Lirimit të Investitorit Strategjik, në proporcion me investimin kapital nga Eagle Hills-i ndaj Investitorit Strategjik.

12.9.3 Në varësi të, dhe në përputhje me paragrafet 12.9.1 dhe 12.9.2 më lart, radha e shlyerjes së huave dhe politikës së shpërndarjes së Investitorit Strategjik pas shlyerjes së borxheve dhe detyrimeve kundrejt ofruesve të shërbimit palë e tretë (përveç Shërbimeve), në varësi të marrëveshjeve dhe zotimeve financiare të zbatueshme kundrejt bankave financuese që mundësojnë financim për Investitorin Strategjik, është si vijon:

(a) shlyerja e kësteve përkatëse të huasë(ve) aksionare dhe financimeve të tjera joaksionare të ngjashme, bashkërisht me interesat e ngarkuara proporcionalisht ndaj shumës së papaguar të huave aksionare dhe financimeve të tjera joaksionare të ngjashme;

(b) shlyerja e kësteve përkatëse të huave të marra nga bankat palë e tretë ose institucione të tjera financiare; dhe

(c) pas përmbushjes së nënparagrafëve të mësipërme dhe në varësi të rezolutave të

Mbledhjes së Aksionerëve, në diskrecionin e vet të plotë, për shpërndarjen e fondeve të tepruara ose pjese të tyre, fondet e mbetura ligjërisht të disponueshme për t'u shpërndarë nga Investitori Strategjik, shpërndahen si dividendë ndaj Aksionerëve, në proporcion me pjesën e Aksionerëve në kapitalin e Investitorit Strategjik.

12.10 Politika e Përgjegjësisë Sociale të Korporatës

12.10.1 Palët përpiqen të ndjekin standardet, udhëzimet dhe parimet e njohura në nivel kombëtar dhe ndërkombëtar për përgjegjësinë sociale të korporatës, që janë mbështetur ose përkrahen nga Palët, duke përfshirë Udhëzimet e OECD-së për Ndërmarrjet Shumëkombëshe. Secila Palë dhe Investitori Strategjik, inkurajojnë çdo Person që është apo që do të përfshihet lidhur me Projektin, që t'i përfshijë vullnetarisht këto standarde, udhëzime dhe parime në praktikat e tyre të punës dhe politikat e tyre të brendshme. Këto standarde, udhëzime dhe parime, trajtojnë çështje si: puna, mjedisi, barazia gjinore, të drejtat e njeriut, marrëdhëniet me komunitetin, dhe antikorrupsioni.

12.10.2 Krahas kësaj, Palët bien dakord se, si pjesë e angazhimit të përgjegjësisë sociale të korporatës, Investitori Strategjik do të përfshijë parashikime të posaçme në Planin e Biznesit dhe në Buxhet për të kontribuuar në, dhe mbështetur ngritjen e kapaciteteve dhe programet e punësimit të të rinjve në fushat e transportit detar, peshkimit dhe turizmit, sipas miratimit të Aksionerëve në gjykimin e tyre. Ky kontribut dhe kjo mbështetje mund të përfshijnë bursa, trajnime, projekte kërkimore dhe inovacioni të ofruara përmes Qendrës së Ekselencës për Çështjet Detare, Universitetit të Durrësit dhe organeve të tjera arsimore publike në fushën e turizmit dhe transportit detar dhe krijimin e lidhjeve me rëndësi në nivel kombëtar dhe rajonal, në kuadër të bashkërendimit të Shqipërisë me *acquis*-in dhe standardet e Bashkimit Evropian për sigurinë detare, peshkimin dhe shërbimet portuale.

12.11 Financimi i Kostove të Pastrimit Shtesë

12.11.1 Në masën që kryhen nga ASDC-ja ose Qeveria Shqiptare, nëse shpenzimet (sipas demonstrimit të përshtatshëm nga Qeveria Shqiptare/ASDC-ja) për Lirimin Fizik të Sheshit të Projektit dhe Pastrimin Mjedisor (për Sheshin e Fazës 1 dhe/ose Sheshin e Fazës 2), tejkalojnë parashikimet buxhetore të Qeverisë Shqiptare, me kërkesë me shkrim nga Qeveria Shqiptare, Eagle Hills-i mund të vendosë, në diskrecionin e vet të plotë, nëse do t'i financojë ose jo kostot e pastrimit shtesë.

12.11.2 Nëse Eagle Hills-i bie dakord t'i financojë kostot e pastrimit shtesë: a) të gjitha kostot konkrete lidhur me kostot e pastrimit shtesë dhe b) me normë interesi të dakordësuar që u ngarkohet kostove konkrete të hasura, i rimbursohen Eagle Hills-it nga: (i) pjesa e dividendëve të ASDC-së që do të merren gjatë shpërndarjes së dividendëve, (ii) Qeveria Shqiptare me këste, sipas dakordësimit me shkrim ndërmjet Palëve, ose (iii) një kombinim i (i) dhe (ii).

13. DEKLARATAT DHE GARANCITË

13.1 Deklaratat dhe garancitë e Eagle Hills-it dhe Personat e Lidhur përkatës

Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe në Nenin 13.1, Eagle Hills-i dhe

Garantuesi (në vijim "**Palët Investitore**") deklarojnë dhe i garantojnë Qeverisë Shqiptare dhe/ose ASDC-së se, në Përfundim deklaratat e mëposhtme janë të vërteta dhe të sakta dhe do të vijojnë të jenë të vërteta dhe të sakta përgjatë gjithë kësaj Marrëveshjeje:

(a) I gjithë informacioni i dhënë ose i referuar në aplikimin e Eagle Hills-it tek AIDA për statusin e vet si investitor strategjik ose në aplikimin e bërë për statusin e Investitorit Strategjik, është i vërtetë, i saktë dhe jongatërrues. Palët Investitore kanë dhënë në të gjitha aspektet thelbësore të gjitha informacionet lidhur me Shoqëritë Eagle Hills dhe biznesin, asetet dhe sipërmarrjet përkatëse që i shërbejnë një personi të arsyeshëm në pozitën e Qeverisë Shqiptare dhe/ose ASDC-së për marrjen e vendimit për të lidhur këtë Marrëveshje dhe Marrëveshjet e Transaksionit dhe se nuk ka asnjë fakt, çështje apo rrethanë që i bën këto informacione ngatërruese për shkak mospërfshirjeje, paqartësie apo arsyeje tjetër.

(b) Palët Investitore janë të regjistruara sipas ligjeve të juridiksioneve të tyre përkatëse;

(c) Palët Investitore kanë pushtetin dhe autoritetin e plotë për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat secila Palë Investitore është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve përkatëse në Marrëveshjet e Transaksionit;

(d) Palët Investitore kanë marrë të gjitha miratimet e nevojshme të organeve të korporatës së tyre për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat secila është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve të tyre në Marrëveshjet e Transaksionit;

(e) dispozitat e Marrëveshjeve të Transaksionit, në të cilat secila Palë Investitore është palë, përbëjnë detyrime të ligjshme, të vlefshme dhe të detyrueshme të secilës Palë Investitore, të zbatueshme ndaj saj në përputhje me kushtet përkatëse;

(f) të gjitha autorizimet nga, miratimet e, dhe dorëzimet te të gjitha autoritetet dhe subjektet kompetente, që nevojiten të merren ose kryhen përpara Përfundimit me qëllim sigurimin e autorizimit të Partnerit Strategjik për të lidhur dhe zbatuar këtë Marrëveshje dhe të gjitha veprimet e parashikuara në të, janë marrë dhe janë të vlefshme, në fuqi, dhe me efekt të plotë;

(g) As Palët Investitore dhe as Personat e Lidhur që do të përfshihen në ofrimin e Shërbimeve ose që janë të përfshirë me Projektin sipas Marrëveshjes së Transaksionit (në vijim "**Shoqëritë e Eagle Hills-it**"), nuk janë në proces likuidimi, në borxh të madh, në gjendjen e paaftësisë paguese apo të falimentuar dhe asnjë procedurë e ngjashme nuk është nisur, aplikuar për t'u kryer apo refuzuar për shkak të mungesës së aseteve ndaj asnjë Shoqërie të Eagle Hills; nuk ekziston asnjë rrethanë në të cilën kërkohet aplikim për procedurat e shpalljes së gjendjes së paaftësisë paguese apo likuidimit të detyruar në lidhje me asnjë Shoqëri Eagle Hills.

(h) As nënshkrimi i Marrëveshjeve të Transaksionit në të cilat Palët Investitore janë palë dhe as përmbushja e tyre nga Eagle Hills-i nuk: (i) shkel asnjë gjykim

apo urdhër lidhur me Eagle Hills-in (ose Personat e Lidhur përkatës); (ii) shkel asnjë dispozitë të ligjeve të Republikës së Shqipërisë ose juridiksioneve të tyre përkatëse; (iii) shkel asnjë nga parashikimet e statuteve ose dokumenteve të tjera kushtetuese të Eagle Hills-it (ose Personave të Lidhur përkatës); ose (iv) bie ndesh apo shkakton shkeljen e ndonjë prej marrëveshjeve në të cilat Eagle Hills (ose ndonjë nga Personat e Lidhur) është palë, apo të cilat i zbatohen Eagle Hills-it (ose ndonjë prej Personave të Lidhur);

(i) Nuk është ndërmarrë asnjë veprim dhe asnjë procedurë nuk është kërkuar, filluar, apo pritet të fillohet në gjykatë, gjykatë arbitrazhi ose arbitër apo Entitet Qeveritar tjetër, që mund të ndikojë ligjshmërinë, vlefshmërinë ose zbatueshmërinë e Marrëveshjeve të Transaksionit në të cilat Palët Investitore janë palë përpara ose pas formimit të Investitorit Strategjik dhe se, në dijeninë e Palëve Investitore, nuk ka paralajmërim për ndërmarrjen e veprimeve të tilla;

(j) Eagle Hills-i është dhe do të vazhdojë të jetë drejtpërdrejt ose jodrejtpërdrejt nën pronësinë e plotë të Pronarëve Përfitues;

(k) Shoqëritë e Eagle Hills-it zotërojnë ekspertizën, njohuritë dhe përvojën e nevojshme për zhvillimin e Projektit dhe ofrimin e Shërbimeve në përmbushje të plotë të kërkesave të Investitorit Strategjik sipas Planit të Biznesit të miratuar;

(l) Eagle Hills-i dhe/ose Personat e Lidhur të tij, kanë mjaftueshëm mjete monetare të aksesueshme ose burime të tjera fondesh të disponueshme në çast, për t'u mundësuar kryerjen e Rritjes së Kapitalit të Fazës 1;

(m) Eagle Hills-i dhe/ose Shoqëritë Persona të Lidhur, kanë kapacitetin financiar, ose kapacitetin për të siguruar financim në përputhje me parashikimet e Nenit 12.2 (*Financimi*) për të realizuar Projektin në përputhje me Planin e Biznesit dhe Master Planin;

(n) Garantuesi ka kapacitetin financiar për t'u përfshirë dhe për të përmbushur Detyrimet e Garantuara dhe do të mbajë kapacitetet financiare përgjatë kohëzgjatjes së kësaj Marrëveshjeje.

(o) Secila Shoqëri e Eagle Hills-it ka respektuar në të gjitha aspektet thelbësore të gjithë legjislacionin e zbatueshëm të juridiksionit përkatës, duke përfshirë, por pa u kufizuar: (i) ligjet që rregullojnë, drejtpërdrejt ose tërthorazi, veprimtarinë e tregut, përfshirë, por pa u kufizuar, të gjitha ligjet dhe rregulloret për konkurrencën dhe praktikat e padrejta, (ii) ligjet penale të zbatueshme, (iii) të gjitha masat sanksionare të miratuara nga BE-ja ose SHBA-ja dhe dispozitat e tjera mbi kontrollin e eksportit.

(p) Asnjë drejtor, punonjës apo person tjetër i lidhur me Shoqëritë Eagle Hills-it, nuk është, apo nuk ka qenë, subjekt hetimi ose procedurash marrjeje në pyetje apo përmbarimi nga asnjë organ qeveritar, administrativ ose rregullator në lidhje me vepra, ose vepra të pretenduara sipas legjislacionit të zbatueshëm kundër mitmarrjes/mitdhënies, kundër korrupsionit ose kundër mashtrimit, në dijeninë e Shitësit, asnjë hetim, marrje në pyetje apo procedurë përmbarimi nuk është paralajmëruar apo pritet të zhvillohet dhe se nuk ka asnjë rrethanë që

mund t'i japë shkas hetimit, marrjes në pyetje apo procedurës së përmbarimit që mund të ndikojë negativisht Grupin.

13.2 Deklaratat dhe garancitë e Qeverisë Shqiptare

Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe në Nenin 13.2, Qeveria Shqiptare deklaron dhe i garanton Eagle Hills-it se në Përfundim, deklaratat e mëposhtme janë të vërteta dhe të sakta dhe do të vijojnë të jenë të vërteta dhe të sakta përgjatë gjithë kësaj Marrëveshjeje:

(a) Qeveria Shqiptare ka pushtetin dhe autoritetin e plotë për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat Qeveria Shqiptare është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve përkatëse në Marrëveshjet e Transaksionit;

(b) Qeveria Shqiptare ka marrë të gjitha miratimet e nevojshme dhe ka kryer të gjitha procedurat e nevojshme për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat Qeveria Shqiptare është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve të veta në Marrëveshjet e Transaksionit;

(c) dispozitat e Marrëveshjeve të Transaksionit përbëjnë detyrime të ligjshme, të vlefshme dhe të detyrueshme të Qeverisë Shqiptare, të zbatueshme ndaj saj në përputhje me kushtet përkatëse;

(d) procesi që i parapriu nënshkrimit të Marrëveshjeve të Transaksionit, nënshkrimi i Marrëveshjeve të Transaksionit dhe dokumentet e tjera lidhur me këtë Marrëveshje dhe të referuara në të, është kryer në përputhje të plotë me Legjislacionin e Zbatueshëm;

(e) të gjitha autorizimet nga, miratimet e, dhe dorëzimet te të gjitha autoritetet dhe subjektet kompetente, që nevojiten të merren ose kryhen përpara formimit të Investitorit Strategjik dhe Përfundimit për t'i siguruar Qeverisë Shqiptare autorizimin për të lidhur dhe zbatuar këtë Marrëveshje dhe të gjitha veprimet e parashikuara në të, janë marrë dhe janë të vlefshme, në fuqi, dhe me efekt të plotë;

(f) as nënshkrimi i i Marrëveshjeve të Transaksionit dhe as përmbushja e tyre nga Qeveria Shqiptare nuk: (i) shkel asnjë gjykim apo urdhër të zbatueshëm ndaj Qeverisë Shqiptare, (ii) shkel asnjë dispozitë të Legjislacionit të Zbatueshëm; (iii) bie ndesh apo shkakton shkeljen e ndonjë prej marrëveshjeve në të cilat Qeveria Shqiptare është palë, apo të cilat i zbatohen Qeverisë Shqiptare.

(g) nuk është ndërmarrë asnjë veprim dhe asnjë procedurë nuk është kërkuar, filluar apo pritet të fillohet në gjykatë, gjykatë arbitrazhi ose arbitër apo Entitet qeveritar tjetër, që mund të ndikojë ligjshmërinë, vlefshmërinë ose zbatueshmërinë e Marrëveshjeve të Transaksionit përpara ose pas formimit të Investitorit Strategjik dhe se, në dijeninë e Qeverisë Shqiptare, nuk ka paralajmërim për ndërmarrjen e veprimeve të tilla;

(h) përveç çështjeve të listuara te **Shtojca 15** *(Pretendimet e Palëve të Treta)* nuk ka procedime pezull ose, në dijeninë e Qeverisë Shqiptare, të paralajmëruara me shkrim, që mund të ndikojnë ndonjë pjesë të tokës së përfshirë në Marrëveshjen/t e Zhvillimit; nuk ka urdhër gjykate, vendim gjykate, vendim,

urdhër apo gjykim pezull, dhe asnjë veprim, pezull ose të paralajmëruar, që lidhet me pronësinë, qiradhënien, përdorimin, shfrytëzimin apo operimin nga asnjë person, të tokës së përfshirë në Marrëveshje Zhvillimi;

(i) në dijeninë e Qeverisë Shqiptare, nuk ka asnjë Material të Rrezikshëm në Sheshin dhe/ose në Ndërtesat e Projektit dhe nuk ka asnjë procedurë apo veprim pezull ose të paralajmëruar nga asnjë Entitet Qeveritar ose person tjetër, në kuadër të ndonjë ligji mjedisor lidhur me Sheshin dhe/ose Ndërtesat e Projektit.

13.3 Deklaratat dhe garancitë e ASDC-së

Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe në këtë Pikë, ASDC-ja deklaron dhe i garanton Eagle Hills-it se në Përfundim, deklaratat e mëposhtme janë të vërteta dhe të sakta dhe do të vijojnë të jenë të vërteta dhe të sakta përgjatë gjithë kësaj Marrëveshjeje:

(a) ASDC-ja ka pushtetin dhe autoritetin e plotë për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat ASDC-ja është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve përkatëse në Marrëveshjet e Transaksionit;

(b) ASDC-ja ka marrë të gjitha miratimet e nevojshme dhe ka kryer të gjitha procedurat e nevojshme për të lidhur Marrëveshjet e Transaksionit në të cilat ASDC-ja është palë, si dhe për përmbushjen e detyrimeve të veta në Marrëveshjet e Transaksionit;

(c) dispozitat e Marrëveshjeve të Transaksionit përbëjnë detyrime të ligjshme, të vlefshme dhe të detyrueshme të ASDC-së, të zbatueshme ndaj saj në përputhje me kushtet përkatëse;

(d) procesi që i parapriu nënshkrimit të Marrëveshjeve të Transaksionit, nëneshkrimi i i Marrëveshjeve të Transaksionit dhe dokumentet e tjera lidhur me këtë Marrëveshje dhe të referuara në të, është kryer në përputhje të plotë me Legjislacionin e Zbatueshëm;

(e) të gjitha autorizimet nga, miratimet e, dhe dorëzimet te të gjitha autoritetet dhe subjektet kompetente, që nevojiten të merren ose kryhen përpara formimit të Investitorit Strategjik dhe Përfundimit për t'i siguruar ASDC-së autorizimin për të lidhur dhe zbatuar këtë Marrëveshje dhe të gjitha veprimet e parashikuara në të, janë marrë dhe janë të vlefshme, në fuqi, dhe me efekt të plotë;

(f) as nënshkrimi i Marrëveshjeve të Transaksionit dhe as përmbushja e tyre nga ASDC-ja nuk: (i) shkel asnjë gjykim apo urdhër të zbatueshëm ndaj ASDC-së, (ii) shkel asnjë dispozitë të Legjislacionit të Zbatueshëm; (iii) bie ndesh apo shkakton shkeljen e ndonjë prej marrëveshjeve në të cilat ASDC-ja është palë, apo të cilat i zbatohen ASDC-së;

(g) nuk është ndërmarrë asnjë veprim dhe asnjë procedurë nuk është kërkuar, filluar apo pritet të fillohet në gjykatë, gjykatë arbitrazhi ose arbitër apo Entitet qeveritar tjetër, që mund të ndikojë ligjshmërinë, vlefshmërinë ose zbatueshmërinë e Marrëveshjeve të Transaksionit përpara ose pas formimit të

Investitorit Strategjik dhe se, në dijeninë e ASDC-së, nuk ka paralajmërim për ndërmarrjen e veprimeve të tilla;

(h) përveç çështjeve të renditura në **Shtojcën 15** *(Pretendimet e Palëve të Treta)*, nuk ka procedime pezull ose, në dijeninë e ASDC-së, të paralajmëruara me shkrim, që prekin ndonjë pjesë të Sheshit të Projektit; nuk ka urdhër gjykate, vendim gjykate, vendim, urdhër apo gjykim pezull, dhe asnjë veprim, pezull ose të paralajmëruar, që lidhet me pronësinë, qiradhënien, përdorimin, shfrytëzimin apo operimin nga asnjë person, të tokës së përfshirë në Marrëveshje Zhvillimi;

(i) në dijeninë e ASDC-së, nuk ka asnjë Material të Rrezikshëm në Sheshin dhe/ose në Ndërtesat e Projektit dhe nuk ka asnjë procedurë apo veprim pezull ose të paralajmëruar me shkrim nga asnjë Entitet qeveritar ose person tjetër, në kuadër të ndonjë ligji mjedisor lidhur me Sheshin dhe/ose Ndërtesat e Projektit;

(j) garanton se Sheshi i Projektit, ose pjesët përkatëse, është i lirë dhe mbetet i lirë nga çdo Barrësim ose interes i palëve të treta për të gjithë kohëzgjatjen e Projektit, përveçse nëse miratohet shprehimisht nga Eagle Hills-i;

(k) garanton dhe merr përsipër të zotërojë plotësisht Sheshin e Projektit dhe të mos e Barrësojë Sheshin e Projektit apo pjesë të tij, për të gjithë kohëzgjatjen, përveçse kur parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë Marrëveshje.

14. PAVARËSIA E DEKLARATAVE, MASA KORRIGJUESE

14.1 Çdo deklaratë dhe garanci e përcaktuar në Kreun 13 (*Deklaratat dhe garancitë*) të kësaj Marrëveshjeje, është e veçantë dhe e pavarur dhe, përveçse kur parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë Marrëveshje, nuk kufizohet duke ju referuar garancive të tjera të parashikuara në nenin në fjalë, apo nga asgjë tjetër në Marrëveshje.

14.2 Pa cenuar asnjë detyrim ose përgjegjësi të Aksionerëve në kuadër të kësaj Marrëveshjeje, secili Aksionar u bën menjëherë me dije Aksionerëve të tjerë çdo çështje:

(a) që mund të vijë ose t'i bëhet me dije përpara ose pas formimit të Investitorit Strategjik, dhe

(b) që nuk përputhet me ndonjë nga deklaratat dhe garancitë e parashikuara në Nenin 13.1 (*Deklaratat dhe garancitë e Eagle Hills-it*) ose 13.2 (*Deklaratat dhe garancitë e Qeverisë Shqiptare*) të kësaj Marrëveshjeje, ose që mund t'i bëjnë ato të pavërteta, të pasakta, ngatërruese, ose që është thelbësor të dihet për të marrë vendimin e përfshirjes në Projektin e parashikuar nga kjo Marrëveshje.

14.3 Nëse ndonjë nga deklaratat dhe garancitë e bëra nga Qeveria Shqiptare në kuadër të kësaj Marrëveshjeje, është plotësisht ose pjesërisht e pavërtetë, Qeveria Shqiptare ka të drejtën ta korrigjojë defektin e garancive dhe deklaratave brenda një periudhe prej 6 (gjashtë) muajsh nga data që Qeveria Shqiptare ka marrë dijeni se deklarata/garancia nuk është e vërtetë, për të siguruar që të gjitha efektet pas korrigjimit të jenë, në të gjitha drejtimet, të njëjta sikur deklarata dhe garancia e bërë

në këtë Marrëveshje të ishte e vërtetë.

15. MARRËVESHJET

15.1 Miratimet dhe pajtueshmëria

Pa kufizim ndaj asnjë pike tjetër të kësaj Marrëveshjeje, lidhur me Projektin e rregulluar nga ose të parashikuar në këtë Marrëveshje, secila Palë, individualisht, angazhohet kundrejt Palëve të tjera të kësaj Marrëveshjeje se do të sigurojë të gjitha miratimet ose lejet e kërkuara në të gjitha juridiksionet e prekura, duke përfshirë, por pa u kufizuar ndaj Qeverisë Shqiptare, do të bëjë të gjitha njoftimet, dorëzimet dhe publikimet e kërkuara dhe se do të respektojë të gjitha ligjet e zbatueshme, përfshirë, por pa u kufizuar, tregjet e kapitalit (p.sh., rregullat për manipulimin e tregut) dhe legjislacionin për kontrollin e bashkimit, në të gjitha juridiksionet e prekura, duke përfshirë, por pa u kufizuar, ndaj Qeverisë Shqiptare, në çdo kohë.

15.2 Procedimet

Secila Palë individualisht angazhohet se do të njoftojë me shkrim Palët e tjera pa vonesë në rast se palë të treta nisin ose paralajmërojnë nisjen e procedimeve lidhur me Projektin ose transaksionet e rregulluara nga, apo të parashikuara në këtë Marrëveshje.

15.3 Gëzimi i qetë

Pas dorëzimit të Sheshit të Projektit të Fazës 1 dhe/ose Sheshit të Projektit të Fazës 2, Qeveria Shqiptare siguron se Investitori Strategjik do ta zotërojë Sheshin e Projektit në mënyrë të qetë dhe paqësore për përdorimin e lejuar, dhe se ky zotërim dhe gëzim nuk ndërpritet, cenohet apo pengohet nga kërkesa ose pretendime nga ndonjë palë e tretë lidhur me pronësinë ose titullin e tokës së përfshirë në Sheshin e Projektit.

16. DËMSHPËRBLIMI

16.1 Dëmshpërblimi nga Palët Investitore

Krahas masave korrigjuese të parashikuara nga kjo Marrëveshje, Marrëveshjet e Transaksionit ose të disponueshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm, Palët Investitore dëmshpërblejnë dhe mbrojnë Qeverinë Shqiptare ose Investitorin Strategjik (sipas rastit) nga të gjitha humbjet e bazuara në, që vijnë nga, ose që lidhen me ndonjë nga rastet e mëposhtme:

(a) ndonjë shkelje nga Eagle Hills-i të deklaratave dhe/ose garancive të bëra nga Eagle Hills-i në këtë Marrëveshje dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit, që nuk korrigjohet brenda 6 (gjashtë) muajsh;

(b) ndonjë shkelje thelbësore nga Eagle Hills-i ose Personat e Lidhur e detyrimeve përkatëse sipas kësaj Marrëveshjeje dhe/ose Marrëveshjeve të Transaksionit.

16.2 Dëmshpërblimi nga Qeveria Shqiptare

Krahas masave korrigjuese të parashikuara nga kjo Marrëveshje, Marrëveshjet e Transaksionit ose të disponueshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm, Qeveria Shqiptare dëmshpërblen dhe mbron Eagle Hills-in ose Investitorin Strategjik (sipas

rastit) nga të gjitha humbjet e bazuara në, që vijnë nga, ose që lidhen me ndonjë nga rastet e mëposhtme:

(a) ndonjë shkelje nga Qeveria Shqiptare të deklaratave dhe/ose garancive të bëra nga Qeveria Shqiptare në këtë Marrëveshje dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit, që nuk korrigjohet brenda gjashtë (6) muajve;

(b) ndonjë shkelje thelbësore nga Qeveria Shqiptare të detyrimeve përkatëse sipas kësaj Marrëveshjeje dhe/ose Marrëveshjeve të Transaksionit;

(c) ndonjë dëm të shkaktuar për shkak të Ndikimeve Përkeqësuese Thelbësore të Qeverisë.

Gjithashtu, Qeveria Shqiptare është përgjegjëse për:

(a) çdo humbje ose dëm ndaj palëve të treta (përfshirë lëndimin fizik) të shkaktuar gjatë Lirimit Fizik nga Qeveria Shqiptare ose përfaqësuesit apo punonjësit e vet; dhe

(b) çdo humbje ose dëm i shkaktuar nga Qeveria Shqiptare ose përfaqësuesit apo punonjësit e vet, ndaj objekteve të sjella në Sheshin e Projektit nga, ose në emër të Investitorit Strategjik dhe/ose Eagle Hills-it, por me kusht që këto objekte të jenë sjellë në Sheshin e Projektit me kërkesën me shkrim të Qeverisë Shqiptare ose ASDC-së.

16.3 Dëmshpërblimi nga ASDC-ja

16.3.1 Krahas masave korrigjuese të parashikuara nga kjo Marrëveshje, Marrëveshjet e Transaksionit ose të disponueshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm, ASDC-ja dëmshpërblen dhe mbron Eagle Hills-in ose Investitorin Strategjik (sipas rastit) nga të gjitha humbjet e bazuara në, që vijnë nga, ose që lidhen me ndonjë nga rastet e mëposhtme:

(a) ndonjë shkelje nga ASDC-ja të deklaratave dhe/ose garancive të bëra nga ASDC-ja në këtë Marrëveshje dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit, që nuk korrigjohet brenda 6 (gjashtë) muajve;

(b) ndonjë shkelje thelbësore nga ASDC-ja të detyrimeve përkatëse sipas kësaj Marrëveshjeje dhe/ose Marrëveshjeve të Transaksionit;

(c) ndonjë dëm të shkaktuar për shkak të Ndikimeve Përkeqësuese Thelbësore të Qeverisë.

Gjithashtu, ASDC-ja është përgjegjëse për:

(a) çdo humbje ose dëm ndaj palëve të treta (përfshirë lëndimin fizik) të shkaktuar gjatë Lirimit Fizik nga ASDC-ja ose përfaqësuesit apo punonjësit e vet; dhe

(b) çdo humbje ose dëm të shkaktuar nga ASDC-ja ose përfaqësuesit apo punonjësit e vet ndaj objekteve të sjella në Sheshin e Projektit nga, ose në emër të Investitorit Strategjik dhe/ose Eagle Hills-it, por me kusht që këto objekte të jenë sjellë në Sheshin e Projektit me kërkesën me shkrim të Qeverisë Shqiptare ose ASDC-së.

16.3.2 Krahas kësaj, ASDC-ja merr përsipër, me kosto dhe shpenzime të vetat, të veprojë si palë zëvendësuese për Investitorin Strategjik në të gjitha mosmarrëveshjet, që ky i fundit mund të ketë me palë të treta private lidhur me pretendimet që këto palë mund të ngrenë për të drejtat e pronësisë ndaj Sheshit të Projektit.

16.4 Dëmshpërblimi i Investitorit Strategjik nga Aksionerët

16.4.1 Aksionerët ose Aksionari që kryen shkeljen, sipas rastit, dëmshpërblen dhe mbron Investitorin Strategjik nga të gjitha humbjet e bazuara në, që vijnë nga, apo lidhur me ndonjë nga rastet e mëposhtme:

(a) çdo shkelje nga Aksionerët ose Aksionari të deklaratave dhe/ose garancive të bëra nga Aksionerët ose Aksionari në këtë Marrëveshje dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit (nëse shkelja nuk është korrigjuar brenda gjashtë (6) muajve);

(b) çdo shkelje nga Aksionerët ose Aksionari i detyrimeve sipas kësaj Marrëveshjeje, duke përfshirë efektshmërinë e rritjes së kapitalit, dhe/ose Marrëveshjeve të Transaksionit.

16.4.2 Nëse Investitori Strategjik (ose shoqëritë e kontrolluara) ka, ose mund të ketë pretendime ndaj një Aksionari ose Personi i Lidhur të këtij të fundit, që lidhet me këtë Marrëveshje, një marrëveshje ose ligj tjetër, atëherë Aksionari në fjalë do të sigurojë se Drejtori i emëruar prej tij, apo anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës, nuk do të bëjnë asgjë që pengon ose cenon Investitorin Strategjik ose degët e tij, të ngrenë ose zbatojnë pretendimin ndaj Aksionarit të mësipërm dhe se, nëse nevojitet, do të bëjë të mundur që të gjitha vendimet lidhur me pretendimin, të merren nga Drejtori ose anëtarët e Bordit Mbikëqyrës të propozuar nga Aksionerët që dëshirojnë të ngrenë ose zbatojnë pretendimin. Ky parashikim nuk cenon asnjë të drejtë të vetë Aksionarit, ndaj të cilit ngrihet pretendimi që ta kundërshtojë atë.

16.5 Performanca Specifike

Aksionerët pranojnë dhe bien dakord se Dëmet nuk përbëjnë masë korrigjuese të përshtatshme për shkeljet e deklaratave dhe garancive të bëra nga Aksionerët ose të detyrimeve të tyre sipas Marrëveshjeve të Transaksionit. Secili Aksionar dhe Investitori Strategjik, do të kenë të drejtën (krahas Dëmeve) të kërkojnë përmbushje të veçantë lidhur me çdo shkelje të deklaratave dhe garancive ose detyrimeve nga ndonjë Aksionar.

16.6 Asnjë Rikuperim i Shumëfishtë

Aksionerët nuk kanë të drejtë të rikuperojnë Dëmet, apo të marrin pagesë ose dëmshpërblim: (i) më shumë se një herë për të njëjtën humbje ose shkelje, ose (ii) në masën që Investitori Strategjik ka rikuperuar Dëmet apo ka marrë pagesë ose dëmshpërblim për humbjen apo shkeljen që vjen nga të njëjtat fakte ose rrethana.

16.7 Shkeljet nga Palë të Tjera

Palët nuk mbajnë përgjegjësi në këtë Marrëveshje lidhur me asnjë çështje, veprim, mosveprim ose rrethanë (ose kombinim i tyre) dhe për asnjë humbje që vjen prej tyre, për aq sa ato nuk do të kishin ndodhur nëse nuk do të ishte shkelur kjo

Marrëveshje ose Legjislacioni i Zbatueshëm nga Pala tjetër.

17. FORCA MADHORE

17.1 Ngjarjet e Forcës Madhore.

17.1.1 "**Forca Madhore**" nënkupton një ngjarje që:

(a) pengon Palën e prekur të përmbushë detyrimet e veta sipas kësaj Marrëveshjeje;

(b) është jashtë kontrollit të arsyeshëm, dhe jo rezultat i fajit ose neglizhencës, të Palës së prekur; dhe

(c) Pala e prekur nuk mund ta shmangte këtë ndodhi ose ngjarje duke treguar kujdesin e duhur dhe duke përdorur aftësi të ndryshme (përfshirë shpenzimin e shumave të ndryshme).

17.1.2 Në varësi të përmbushjes së kushteve të lartpërmendura, një ngjarje e Forcës Madhore përfshin, por pa u kufizuar, ndodhitë dhe ngjarjet e mëposhtme:

(a) fenomenet natyrore, të tilla si stuhitë, uraganet, përmbytjet, rrufeja, shpërthimet vullkanike dhe tërmetet;

(b) shpërthimet ose zjarret e shkaktuara nga rrufetë (përtej parametrave të sistemit të tokëzimit të Projektit), pajisjet supersonike ose shkaqe të tjera që nuk lidhen me veprimet apo mosveprimet e Palës që kërkon t'i hiqet detyrimi i përmbushjes;

(c) veprat e luftës ose trazirat publike dhe civile, protestat, kryengritjet, sabotimi, epidemitë, pandemitë (për shmangien e dyshimit, përveç ngjarjeve ekzistuese të Covid-19), kontaminimi radioaktiv, aktet terroriste, rebelimet;

(d) grevat (ose veprim i organizuar me të njëjtin efekt si greva) ose mosmarrëveshjet e punës, <u>përveç</u> grevave të punonjësve të Investitorit Strategjik apo të Eagle Hills-it ose Personave të Lidhur përkatës;

(e) ndërprerja e pjesshme ose e plotë e veprimtarisë së Investitorit Strategjik ose një pjese të saj gjatë vlefshmërisë së një vendimi për gjendjen e emergjencës ose fatkeqësitë natyrore në territorin e Republikës së Shqipërisë, ose njësisë së qeverisjes vendore ku ndodhet Sheshi i Projektit;

(f) çdo akt i detyrueshëm i Entiteteve Qeveritare, i lëshuar si rrjedhojë e sa më sipër;

(g) ngjarje e një fenomeni të paparashikueshëm gjeoteknik, që mund të ndikojë negativisht punimet e ndërtimit dhe operacionet e Investitorit Strategjik;

17.1.3 Pavarësisht sa më sipër, një ngjarje e Forcës Madhore nuk përfshin:

(a) padisponueshmërinë e fuqisë punëtore, pajisjeve, materialeve, shërbimeve komunale ose burimeve të tjera (përveç rastit kur kjo padisponueshmëri vjen si rezultat i një ngjarjeje të Forcës Madhore);

(b) vështirësitë ekonomike dhe financiare, ose mungesën e fondeve apo pamundësinë e përmbushjes së detyrimeve Financiare ose të kryerjes së pagesës brenda afatit ose përfitimit të financimit;

(c) mungesën e materialeve të nevojshme për zhvillimin, ndërtimin ose mirëmbajtjen e Projektit (përveç rasteve kur mungesa e materialeve vjen si

rezultat i një ngjarjeje të Forcës Madhore).

17.1.4 Përveçse siç parashikon Neni 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*), Forca Madhore nuk i jep asnjërës Palë të drejtën ta zgjidhë këtë Marrëveshje apo ndonjë nga Marrëveshjet e Transaksionit, dhe asnjëra Palë nuk ka të drejtën të ngrejë pretendim për shkelje të Marrëveshjes apo të mbajë përgjegjësi në rastin e mospërmbushjes së detyrimeve përkatëse ose vonesave, për sa kohë që kjo mospërmbushje ose vonesë në përmbushjen e detyrimeve, ka ardhur si pasojë e një Force Madhore.

17.1.5 Përveçse siç parashikohet në Nenin 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*), afatet e përcaktuara në këtë Marrëveshje shtyhen ditë pas dite kur njëra nga Palët pezullon detyrimet e veta në këtë Marrëveshje për shkak të një Force Madhore.

17.1.6 Pala e prekur nga Forca Madhore përfiton lehtësim bazuar në paragrafin 17.1.5 më lart, vetëm nëse ka njoftuar me shkrim Palën tjetër, duke përshkruar:

(a) natyrën e Forcës Madhore dhe se si i përmbush ajo kriteret e përcaktuara në Nenin 17.1 (*Ngjarjet e Forcës Madhore*); dhe

(b) të gjitha masat e arsyeshme që ka ndërmarrë për të reduktuar ndikimin dhe zbutur pasojat e Forcës Madhore sa më parë ka qenë e mundur; dhe

(c) pritshmërinë e Palës lidhur me ndikimin që Forca Madhore do të ketë në përmbushjen e detyrimeve të Palës në fjalë sipas kësaj Marrëveshjeje, duke përfshirë implikimet operacionale dhe financiare, si dhe kohëzgjatjen e parashikuar të këtyre pasojave; dhe

(d) një përshkrim të masave dhe planeve të rimëkëmbjes dhe rehabilitimit që Pala synon të ndërmarrë për të tejkaluar efektet negative.

17.1.7 Pa vonesë pa shkak pas bërjes së njoftimit, Palët konsultohen me njëra-tjetrën në mirëbesim dhe bëjnë përpjekje të arsyeshme për të dakordësuar kushtet e duhura për zbutjen e efekteve të Forcës Madhore dhe për lehtësimin e vijimësisë së përmbushjes së kësaj Marrëveshjeje.

17.1.8 Palët bien dakord se, në varësi të Nenin 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*), ngjarja e një Force Madhore nuk: (i) u shuan Palëve detyrimin e përmbushjes së kësaj Marrëveshjeje, por thjesht pezullon këtë detyrim deri kur Forca Madhore të ketë përfunduar, dhe (ii) nuk shuan detyrimin e Palës së prekur nga Forca Madhore për të përmbushur detyrimet në këtë Marrëveshje apo përgjegjësinë për mospërmbushjen e detyrimeve të veta, nëse mospërmbushja ka ndodhur përpara ngjarjes së Forcës Madhore, ose nuk lidhet me një ngjarje të Forcës Madhore.

17.2 Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore

17.2.1 Nëse, në përputhje me paragrafin 17.1.7 (*Ngjarjet e Forcës Madhore*), Palët nuk arrijnë të bien dakord brenda 180 (njëqind e tetëdhjetë) ditësh nga data e nisjes së ngjarjes së Forcës Madhore dhe nëse Forca Madhore vazhdon ose pasoja e saj bën që Pala e prekur ta ketë të pamundur përmbushjen e të gjitha, ose thelbësisht të gjitha detyrimeve të veta në këtë Marrëveshje, çdonjëra Palë ka të drejtën ta zgjidhë këtë Marrëveshje.

17.2.2 Nëse një ngjarje e Forcës Madhore ndodh dhe vazhdon për një periudhë të

përgjithshme prej të paktën 180 (njëqind e tetëdhjetë) ditësh gjatë një periudhe të pandërprerë prej 12 (dymbëdhjetë) muajsh, atëherë secila Palë ka të drejtën ta zgjidhë këtë Marrëveshje.

17.2.3 Në mbështetje të paragrafit 17.2.1 ose paragrafit 17.2.2, secila Palë mund ta zgjidhë këtë Marrëveshje në mënyrë të menjëhershme përmes dorëzimit të një "njoftimi për zgjidhje pa shkak" me shkrim te Palët e tjera. Në këtë rast, Marrëveshja zgjidhet në datën e dorëzimit të "njoftimit për zgjidhje pa shkak" te Pala tjetër.

17.3 Pasojat e Zgjidhjes së Parakohshme bazuar në Forcë Madhore

17.3.1 Zgjidhja e kësaj Marrëveshjeje për arsye të një Ngjarjeje të Forcës Madhore, konsiderohet të jetë një Shkak për Ushtrimin e Opsionit për Shitje dhe/ose Shkak për Ushtrimin e Opsionit për Blerje.

17.3.2 Palët bien dakord se gjatë përllogaritjes së Vlerës së Drejtë të Tregut, Eksperti merr në konsideratë çdo rimbursim që Pala që ka deklaruar Ngjarjen e Forcës Madhore ka ose, arsyeshëm, mund të marrë nga shoqëritë e sigurimit lidhur me Ngjarjen e Forcës Madhore.

18. DALJA

18.1 Dalja e Eagle Hills

Eagle Hills-i ka të drejtën të Ushtrojë Opsionin për Shitje, vetëm në rastet e mëposhtme:

(a) Qeveria Shqiptare ka kryer shkelje thelbësore të ndonjë nga zotimeve përkatëse të parashikuara në Nenin 7.1 (*Dorëzimi i Sheshit të Fazës 1*), Nenin 8.5 (*Lirimi Fizik i dhe Pastrimi i Mjedisit të Sheshit të Projektit të Fazës 2*), Nenin 8.4 (*Dorëzimi i Sheshit të Projektit të Fazës 2*) dhe Kreun 11 (*Zotime të tjera nga Qeveria Shqiptare*); dhe/ose

(b) Qeveria Shqiptare ka kryer shkelje thelbësore të ndonjë prej deklaratave dhe garancive të parashikuara në Nenin 13.2 (*Deklaratat dhe garancitë e Qeverisë Shqiptare*);

(c) Eagle Hills ka bërë njoftim për zgjidhje sipas parashikimit në Nenin 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*).

me kusht që: (i) Qeveria Shqiptare të mos ketë korrigjuar shkeljet e përcaktuara në nënparagrafeve e mësipërme (a) ose (b) brenda gjashtë (6) muajve nga marrja e njoftimit me shkrim për shkeljen; dhe (ii) Eagle Hills-i, Personat e Lidhur ose Investitori Strategjik, të mos kenë shkaktuar asnjë nga shkeljet e përcaktuara në nënparagrafet e mësipërme (a), (b), ose (c), përmes shkeljes së ndonjë prej Marrëveshjeve të Transaksionit dhe detyrimeve përkatëse në to ("**Shkaku për Ushtrimin e Opsionit për Shitje**").

18.2 Dalja e Qeverisë Shqiptare

Qeveria Shqiptare (përmes ASDC-së ose një subjekti tjetër plotësisht të zotëruar dhe të Kontrolluar nga Qeveria Shqiptare) ka të drejtën të kryejë Ushtrimin e Opsionit për Blerje në rastet e mëposhtme:

(a) Eagle Hills-i ose Investitori Strategjik braktis Projektin;

(b) Eagle Hills-i ka kryer shkelje thelbësore të zotimeve përkatëse të përcaktuara në Kreun 12 (*Zotimet e Eagle Hills*); dhe/ose

(c) Eagle Hills-i ka kryer shkelje thelbësore të ndonjë prej deklaratave dhe garancive të parashikuara në Nenin 13.1 (*Deklaratat dhe Garancitë e Eagle Hills dhe Personave të Lidhur përkatës*);

(d) Qeveria Shqiptare ose ASDC-ja ka bërë njoftim për zgjidhje në përputhje me parashikimet e Nenit 9.2 (*Mospërfundimi i Projektit brenda Datës së Përfundimit të Zhvillimit*) ose Nenit 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*);

me kusht që: (i) Eagle Hills-i të mos ketë korrigjuar shkeljet e përcaktuara në nënparagrafet e mësipërme (b) dhe (c) brenda 6 (gjashtë) muajve nga marrja e njoftimit me shkrim për shkeljen; dhe (ii) Qeveria Shqiptare ose Investitori Strategjik (ky i fundit përmes veprimeve/mosveprimeve nga përfaqësuesit e Qeverisë Shqiptare në Mbledhjen e Asamblesë dhe/ose Këshillit Mbikëqyrës), të mos kenë shkaktuar asnjë nga rastet e përcaktuara në nënparagrafet e mësipërme (a), (b), ose (c) përmes shkeljes së ndonjë prej Marrëveshjeve të Transaksionit ("**Shkaku për Ushtrimin e Opsionit për Blerje**").

18.3 Pasojat e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje/Shitje

18.3.1 Në rastin e Shkakut për Ushtrimin e Opsionit për Blerje, Qeveria Shqiptare ka të drejtën të blejë nga Eagle Hills-i, dhe Eagle Hills-i ka detyrimin t'i shesë Qeverisë Shqiptare të gjitha, dhe jo më pak se të gjitha, aksionet e Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik në Vlerën e Drejtë të Tregut, me kusht që ("**Ushtrimi i Opsionit për Blerje**"), nëse Ushtrimi i Opsionit për Blerje bazohet në Shkakun për Ushtrimin e Opsionit për Blerje të parashikuar në Nenin 18.2 Vlera e Drejtë e Tregut për aksionet e Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik, është zero (0).

18.3.2 Në rastin e një Shkaku për Ushtrimin e Opsionit për Shitje, Eagle Hills-i ka të drejtën t'i shesë Qeverisë Shqiptare dhe Qeveria Shqiptare ka detyrimin të blejë ose të mundësojë blerjen nga Eagle Hills-i të të gjitha dhe jo më pak se të gjitha aksioneve të Eagle Hills-it në Investitorin Strategjik në Vlerën e Drejtë të Tregut ("**Ushtrimi i Opsionit për Shitje**").

18.3.3 Në varësi të paragrafit 18.3.1, Ushtrimi i Opsionit për Blerje mund të ushtrohet brenda 90 (nëntëdhjetë) Ditëve Pune pasi Qeveria Shqiptare të ketë bërë njoftim me shkrim ndaj Eagle Hills-it, ku përcaktohet se ka ndodhur Shkak për Ushtrimin e Opsionit për Blerje ("**Periudha e Ushtrimit të Opsionit për Blerje**") ose në çdo kohë më pas, nëse shtyrja e afatit dakordësohet shprehimisht nga Qeveria Shqiptare dhe Eagle Hills-i. Kryerja në kohën e duhur të Ushtrimit të Opsionit për Blerje, duhet të kryhet jo më vonë se ora 00:00, në ditën e fundit të Periudhës së Ushtrimit nga Opsioni për Blerje ose Periudhës shtesë së Ushtrimit nga Opsioni për Blerje. Qeveria Shqiptare Ushtron Opsionin për Blerje përmes njoftimit ndaj Eagle Hills-it, ku përcaktohet se Qeveria Shqiptare Ushtron Opsionin për Blerje në përputhje me termat dhe kushtet e kësaj Marrëveshjeje ("**Njoftimi i Ushtrimit të Opsionit për Blerje**").

18.3.4 Në varësi të paragrafit 18.3.2 më lart, Ushtrimi i Opsionit për Shitje mund të ushtrohet brenda 90 (nëntëdhjetë) Ditëve Pune pasi Eagle Hills-i të ketë bërë njoftim me shkrim ndaj Qeverisë Shqiptare, ku përcaktohet se ka ndodhur Shkak për Ushtrimin e Opsionit për Shitje ("**Periudha e Ushtrimit të Opsionit për Shitje**") ose në çdo kohë më pas, nëse shtyrja e afatit dakordësohet shprehimisht nga Qeveria Shqiptare dhe Eagle Hills-i. Kryerja në kohën e duhur të Ushtrimit të Opsionit për Shitje, duhet të kryhet jo më vonë se ora 00:00, në ditën e fundit të Periudhës së Ushtrimit nga Opsioni për Shitje ose Periudhës shtesë së Ushtrimit të Opsionit për Shitje. Eagle Hills-i kryen Ushtrimin e Opsionit për Shitje përmes njoftimit ndaj Qeverisë Shqiptare, ku përcaktohet se Eagle Hills-i Ushtron Opsionin për Shitje në përputhje me termat dhe kushtet e kësaj Marrëveshjeje ("**Njoftimi i Ushtrimit nga Opsioni për Shitje**").

18.3.5 Ushtrimet e Opsionit për Blerje/Shitje ("**Opsionet e Shitblerjes**" dhe secili "**Opsion Shitblerjeje**") janë të pakthyeshme dhe detyruese për Aksionerët. Aksionerët bien dakord t'i japin fuqi dhe efekt të plotë ushtrimit të Opsioneve të Shitblerjes.

18.3.6 Blerja nga Qeveria Shqiptare në përputhje me një Opsion Shitblerjeje, kryhet brenda 10 (dhjetë) Ditëve Pune pas miratimit të bashkimit sipas Nenit 19.2 (*Miratimi i Bashkimit*) të kësaj Marrëveshjeje dhe parashikimeve të Nenit 10.06 (c) (*E drejta e Parablerjes e Aksionarit Joshitës në Transfertat e Kufizuara*) të Statutit, zbatohet *mutatis mutandis*.

19. USHTRIMI I OPSIONEVE TË SHITBLERJES

19.1 Të përgjithshme

19.1.1 Pas ushtrimit të Opsionit të Shitblerjes, Eagle Hills-i dhe ASDC-ja nënshkruajnë dhe ekzekutojnë Aktin e Transferimit. Në përputhje me termat dhe kushtet e Aktit të Transferimit, aksionet shiten nga Eagle Hills-i tek ASDC-ja dhe kalojnë nga Eagle Hills-i tek ASDC-ja. Për sa kohë nuk përcaktohet konkretisht ndryshe në këtë Marrëveshje, Eagle Hills-i i cakton dhe i transferon aksionet me të gjitha të drejtat dhe detyrimet shoqëruese në përputhje me kushtet e Aktit të Transferimit dhe në varësi të (i) miratimit të bashkimit, sipas rastit, dhe (ii) pagesës së Vlerës së Drejtë të Tregut në llogarinë bankare të përcaktuar nga Eagle Hills-i.

19.1.2 Aksionerët sigurojnë që të drejtat dhe detyrimet në këtë Marrëveshje, të përmbushen deri në përfundimin e transferimit të aksioneve.

19.2 Miratimi i nga Autoriteti Konkurrencës

Në rastin e ushtrimit të një Opsioni Shitblerjeje, Qeveria Shqiptare nuk do të shkaktojë asnjë vonesë të paarsyeshme, me qëllim që miratimet që nevojiten për kryerjen e shitblerjes, të merren prej Autoritetit Shqiptar të Konkurrencës dhe të bëhen të formës së prerë dhe të paankimueshme. Eagle Hills-i asiston Qeverinë Shqiptare dhe Investitorin Strategjik sa të jetë e mundur dhe me shpenzime të Investitorit Strategjik, sa i përket përgatitjes së dokumenteve që duhet të dorëzohen për kontrollin e bashkimit.

19.3 Dorëheqja e personave të emëruar

19.3.1 Në rastin e ushtrimit të një Opsioni Shitblerjeje, Eagle Hills siguron që anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës të caktuar nga Eagle Hills-i, të japin menjëherë dorëheqjen nga posti sapo të ekzekutohet Akti i Transferimit dhe të heqin dorë nga çdo pretendim që mund të kenë ndaj Investitorit Strategjik. Nëse kërkohet nga ASDC-ja, Eagle Hills-i kryen të gjitha veprimet dhe nënshkruan të gjitha dokumentet që mund të nevojiten për të siguruar dorëheqjen ose largimin e personave nga postet përkatëse në kohën e duhur.

19.3.2 Dorëheqja në përputhje me paragrafin 19.3.1 të kësaj Marrëveshjeje, hyn në fuqi pa asnjë detyrim nga ana e Investitorit Strategjik për të dhënë kompensim për humbjen e postit apo për arsye të tjera. Me heqjen e personave të emëruar, Eagle Hills-i dëmshpërblen plotësisht dhe mbron ASDC-në dhe Investitorin Strategjik, nga të gjitha pretendimet e personit të hequr ose të larguar nga posti për largim të padrejtë ose të gabuar që mund të vijnë si pasojë e largimit në fjalë.

20. VLERA E DREJTË E TREGUT - EMËRIMI I EKSPERTIT

20.1 Vlera e Drejtë e Tregut

20.1.1 Kur kjo Marrëveshje parashikon përcaktimin e vlerës së drejtë të tregut për aksionet e Investitorit Strategjik, Aksionerët mblidhen dhe bëjnë përpjekjet maksimale për të dakordësuar një Vlerë të Drejtë Tregu.

20.1.2 Nëse Aksionerët nuk arrijnë të bien dakord për Vlerën e Drejtë të Tregut brenda tridhjetë (30) ditësh kalendarike, atëherë përcaktimi i Vlerës së Drejtë të Tregut kryhet nga tre Ekspertë (si më poshtë).

20.1.3 Brenda afatit kohor të dakordësuar në kushtet e caktimit në detyrë, që në asnjë rast nuk tejkalon 120 (njëqind e njëzet) ditë, secili Ekspert u dorëzon Aksionerëve një raport me shkrim ("**Raporti i Vlerësimit**"), ku përcaktohet propozimi për vlerën e drejtë të tregut. "**Vlera e Drejtë e Tregut**" do të konsiderohet mesatarja mes dy vlerave më të përafërta të propozuara nga secili Ekspert.

20.1.4 Përcaktimi i Vlerës së Drejtë të Tregut si më lart, është përfundimtar dhe detyrues për Palët.

20.1.5 Vlerësimi i Vlerës së Drejtë të Tregut bazohet në metodën që konsiderohet si më e përshtatshmja nga secili Ekspert. Për përcaktimin e Vlerës së Drejtë të Tregut për interesin e një Aksionari, Vlera e Drejtë e Tregut nënkupton Vlerën e Drejtë të Tregut të Investitorit Strategjik si i tërë, shumëzuar me përqindjen e aksioneve të zotëruara nga Aksionari.

20.1.6 Të gjitha tarifat dhe shpenzimet e hasura nga Ekspertët, si dhe tarifat dhe shpenzimet që duhen paguar për caktimin e Ekspertëve, nëse ka, mbulohen nga Investitori Strategjik.

20.1.7 Aksionerët do të bashkëpunojnë me Ekspertët dhe do të japin të gjithë informacionin e kërkuar në mënyrë të arsyeshme, me qëllim që t'u bëjnë të mundur Ekspertëve të përgatisin Raportin e Vlerësimit.

20.2 Emërimi i Ekspertëve

20.2.1 Për qëllime të kësaj Marrëveshjeje, "Ekspert" do të thotë një ekspert i njohur

ndërkombëtarisht për vlerësimin e projekteve të zhvillimit të pasurive të paluajtshme. Ky Ekspert do të caktohet përmes marrëveshjes me shkrim ndërmjet Ekspertit dhe Aksionerëve ("**Marrëveshja e Ekspertit**"). Secila Marrëveshje e Ekspertit duhet të përmbajë, por pa u kufizuar, emrin e plotë dhe adresën e ekspertit, kombësinë, fushën e ekspertizës, si dhe një përshkrim të detajuar fushëveprimit të synuar të punës së Ekspertit.

20.2.2 Secili Aksionar do të caktojë një Ekspert dhe do të njoftojnë njëri-tjetrin me shkrim për caktimin e kryer brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditësh nga afati i përcaktuar në 20.1.2. Të dy Ekspertët do të caktojnë një Ekspert të tretë brenda 30 (tridhjetë ditësh) pas caktimit të Ekspertit të dytë.

20.2.3 Nëse Aksionerët nuk mund të lidhin një Marrëveshje për Ekspertin, apo nëse Ekspertët nuk bien dakord për caktimin e Ekspertit të tretë, atëherë njëri ose të dy Aksionerët, mund të bëjnë kërkesë për administrimin e procedurave të ekspertizës në përputhje me Rregullat për Administrimin e Procedurave të Ekspertëve të Dhomës Ndërkombëtare të Tregtisë.

20.2.4 Pasi të jenë emëruar të tre Ekspertët, ata, së bashku me Aksionerët, do të kërkojnë të bien dakord për të gjitha çështjet relevante për kryerjen e mandatit të tyre të ekspertëve, duke përfshirë por pa u kufizuar në: listën e çështjeve që Ekspertët duhet të përcaktojnë; procedurën me të cilën ata duhet ta bëjnë këtë; dhe kornizën kohore brenda së cilës ata duhet ta bëjnë këtë.

21. KORRIGJIMET

Palët pranojnë dhe bien dakord se masat korrigjuese të parashikuara qartazi në këtë Marrëveshje, përbëjnë masa korrigjuese ekskluzive të disponueshme vetëm për Palët dhe nuk u bashkëngjiten masave të tjera korrigjuese të parashikuara në Legjislacionin e Zbatueshëm.

22. BASHKËPUNIM DHE SIGURIM I MËTEJSHËM

22.1 Bashkëpunimi

Palët bien dakord të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën dhe të ndërmarrin të gjitha përpjekjet e arsyeshme për përgatitjen e të gjithë dokumentacionit, për kryerjen e të gjitha aplikimeve dhe marrjen e të gjitha lejeve, pëlqimeve, deklaratave të heqjes dorë, vërtetimeve, miratimeve dhe autorizimeve nga palët e treta dhe Entet Qeveritare, të nevojshme për realizimin e Projektit, sipas parashikimit në këtë Marrëveshje.

22.2 Sigurimi i mëtejshëm

Secili Aksionar krijon, ekzekuton, njeh dhe dorëzon instrumente dhe dokumente të tjera, si dhe ndërmerr të gjitha veprimet e tjera, arsyeshëm të nevojshme për të përmbushur qëllimin e kësaj Marrëveshjeje, sipas parashikimit në Nenin 2 *(Qëllimi i Marrëveshjes)*, të kësaj Marrëveshjeje.

23. NJOFTIMET PUBLIKE

Asnjë Aksionar nuk mund të bëjë njoftim publik apo të nxjerrë qarkore lidhur me

këtë Marrëveshje, pa miratimin paraprak me shkrim të Aksionarit tjetër. Ky parashikim nuk vlen për njoftimet ose qarkoret e kërkuara nga ligji ose organet rregullatore apo rregullat e ndonjë burse të njohur, por Aksionari me detyrimin për të bërë njoftim ose nxjerrë qarkore konsultohet me Aksionarin tjetër për sa është arsyeshëm praktike përpara zbatimit të detyrimit në fjalë. Çdo deklaratë publike verbale e bërë, apo përgjigjet ndaj pyetjeve të dhëna nga Aksionerët lidhur me Investitorin Strategjik ose Projektin, kryhen në përputhje me njoftimet publike ose qarkoret.

24. HEQJET DORË, HEQJA DORË NGA IMUNITETI I SOVRANIT

24.1 Njëra Palë mund të heqë dorë nga të drejtat, autoritetet ose privilegjet e veta në këtë Marrëveshje, me kusht që heqja dorë të kryhet me shkrim dhe t'u adresohet Palëve të tjera. Palët bien dakord se, pavarësisht siç parashikohet ndryshe në këtë Marrëveshje, asnjë mosushtrim apo vonesë nga ana e Palës për të ushtruar të drejtat, autoritetet apo privilegjet e veta në këtë Marrëveshje, nuk përbën heqje dorë prej tyre. Palët bien dakord se asnjë ushtrim i vetëm ose i pjesshëm i ndonjë të drejte, autoriteti apo privilegji në këtë Marrëveshje, nuk shuan asnjë ushtrim tjetër ose të mëtejshëm të tyre ose ushtrimin e ndonjë të drejte, autoriteti ose privilegji tjetër nga Pala në fjalë, sipas kushteve të kësaj Marrëveshjeje, përveçse kur ky ushtrim bie ndesh me Legjislacionin e Zbatueshëm. Palët bien dakord se asnjë heqje dorë nuk shërben apo interpretohet si heqje dorë e ardhshme nga një e drejtë, autoritet ose privilegj (i mëtejshëm), në këtë Marrëveshje. Nëse, në ndonjë moment, Palët nuk kërkojnë përmbushjen e një dispozite të kësaj Marrëveshjeje, kjo nuk cenon në asnjë mënyrë të drejtën e Palës për të kërkuar përmbushjen e saj, dhe heqja dorë nga Palët nga ndonjë shkelje e ndonjë nga dispozitave të kësaj Marrëveshjeje, nuk interpretohet si heqje dorë nga Pala nga shkelje të mëtejshme të dispozitës në fjalë, dhe as heqje dorë nga ndonjë shkelje e ndonjë dispozite tjetër të këtushme.

24.2 Qeveria Shqiptare heq dorë, lidhur me veten, asetet e veta dhe veprimet që ka ndërmarrë nga imuniteti nga veprim ligjor, zbatim ligjor ose juridiksion, ndaj të cilave ajo vetë ose asetet e veta, kanë të drejtë të përfitojnë sa u përket veprimeve që mund të vijnë nga, që bazohen në, apo që kanë të bëjnë me zbatimin e ndonjë prej detyrimeve që vijnë drejtpërdrejt nga kjo Marrëveshje, që mund të ndërmerren sipas parashikimit në këtë Marrëveshje, por nuk heq dorë nga asnjë e drejtë lidhur me: a) "ambientet e misionit" të tashme ose të ardhshme, siç përcaktohet në Konventën e Vjenës për Marrëdhëniet Diplomatike, të nënshkruar në vitin 1961, "ambientet konsullore" të tashme ose të ardhshme, siç përcaktohet në Konventën e Vjenës për Marrëdhëniet Konsullore, të nënshkruar në vitin 1963, apo me ndonjë ambient tjetër të përdorur nga një diplomat ose mision diplomatik i Shqipërisë apo ndonjë agjenci ose institucion i saj, b) ndonjë pasuri të paluajtshme që parashikohet në Nenin 3, paragrafet 1-3 (përfshirë) të Ligjit shqiptar nr. 8743, datë 22.02.2001, *"Për pronat e paluajtshme të shtetit"*, i ndryshuar, c) fonde monetare dhe/ose shuma monetare të synuara për përmbushjen e detyrimeve të ndërmarra nga Republika e Shqipërisë në traktate, konventa ose marrëveshje publike ndërkombëtare të nënshkruara në cilësinë e subjektit të së drejtës ndërkombëtare publike, ose d) ndonjë fond ose aset të synuar për qëllime publike. Kjo heqje dorë përbën vetëm një heqje dorë të kufizuar dhe specifike për qëllimet e kësaj Marrëveshjeje dhe nuk interpretohet në asnjë rrethanë

si heqje dorë e përgjithshme nga ndonjëra Palë apo heqje dorë lidhur me procedura që nuk kanë të bëjnë me këtë Marrëveshje.

25. LEGJISLACIONI I ZBATUESHËM

Kjo Marrëveshje dhe gjithë të drejtat dhe detyrimet në të (duke përfshirë por pa u kufizuar, dhe Garancinë e NSHMI-së dhe Garancinë e ASDC-së, bashkërisht "**Garancitë**") rregullohen nga, dhe interpretohen në përputhje me legjislacionin shqiptar, pa marrë në konsideratë konfliktet e rregullave ligjore të asnjë juridiksioni apo regjimi me ligj.

26. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Çdo mosmarrëveshje, polemikë ose pretendim (duke përfshirë një pretendim jokontraktual) që lind nga, sipas ose në lidhje me këtë Marrëveshje dhe/ose Garancitë e përfshira në të (në secilin rast, të ndryshuar herë pas here), duke përfshirë edhe formimin, vlefshmërinë, efektin detyrues, interpretimin, shkeljen e detyrimeve ose përfundimin e kësaj Marrëveshjeje dhe/ose Garancive (në çdo rast një "Mosmarrëveshje"), do të zgjidhet në përputhje me dispozitat e mëposhtme të këtij Kreu 26 *(Zgjidhja e mosmarrëveshjeve)*, i cili Kre 26 *(Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve)* rregullohet dhe duhet të interpretohet në përputhje me legjislacionin shqiptar.

26.1 Njoftimi

Kur një Palë në këtë Marrëveshje pohon se ka lindur një Mosmarrëveshje, ajo do të njoftojë për ekzistencën e një Mosmarrëveshjeje të tillë të gjithë Palët e tjera në këtë Marrëveshje (dhe, nëse mosmarrëveshja lind sipas Marrëveshjeve të tjera të Transaksionit në të cilat ky Kre 26 *(Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve)* është përfshirë duke iu referuar, gjithashtu, të gjitha Palëve në Marrëveshjen Kuadër), njoftim i cili do të identifikojë se cilat nga palët në këtë Marrëveshje janë palë në atë Mosmarrëveshje.

26.2 Negociatat për Zgjidhje të Përfaqësuesve të Lartë

26.2.1 Pas marrjes së njoftimit se ka lindur një Mosmarrëveshje, përfaqësuesit e lartë të palëve në Mosmarrëveshje të tillë (përfaqësues të tillë të lartë janë të autorizuar të negociojnë, të bëjnë pretendime ligjore dhe të hyjnë në marrëveshje detyruese në emër të palës që përfaqësojnë) do të takohen brenda 14 (katërmbëdhjetë) ditëve nga marrja e një njoftimi të tillë në përpjekje për të zgjidhur Mosmarrëveshjen në mënyrë miqësore.

26.2.2 Nëse dhe në masën që përfaqësuesit e lartë të palëve në mosmarrëveshje nuk janë në gjendje ta zgjidhin këtë Mosmarrëveshje miqësisht me anë të përfundimit të një marrëveshjeje të detyrueshme zgjidhjeje me shkrim ndërmjet palëve në mosmarrëveshje brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data për të cilën palët janë njoftuar fillimisht për Mosmarrëveshjen, atëherë çdo palë në Mosmarrëveshje do të ketë të drejtë ta referojë këtë mosmarrëveshje në arbitrazh në përputhje me Nenin 26.3 *(Arbitrazhi)* më poshtë.

26.3 Arbitrazhi

26.3.1 Të gjitha mosmarrëveshjet që nuk janë zgjidhur nga Palët sipas Nenit 26.2

(*Negociatat për Zgjidhje të Përfaqësuesve të Lartë)* më lart, zgjidhen në mënyrë përfundimtare dhe ekskluzive nga arbitrazhi, sipas Rregullave të Arbitrazhit të Dhomës Ndërkombëtare të Tregtisë, nga tre arbitra të caktuar në përputhje me rregullat në fjalë. Selia e arbitrazhit është në Paris. Gjuha e procedimit të arbitrazhit është gjuha angleze.

26.3.2 Eagle Hills-i dhe/ose aksionari/ët e vet rezervojnë të gjitha të drejtat për të kërkuar mbrojtje në përputhje me traktatin e investimit ndërmjet Emirateve të Bashkuara Arabe dhe Qeverisë Shqiptare.

27. GARANCITË

27.1 Garancia e NSHMI-së

27.1.1 Dorëzanësi i garanton në mënyrë të pakthyeshme Qeverisë Shqiptare, ASDC-së dhe Investitorit Strategjik (në vijim, në cilësinë e "**Kreditorëve**") përmbushjen e detyrimeve të Eagle Hills-it dhe Personave të Lidhur, të parashikuara në këtë Marrëveshje dhe në Marrëveshjet e Transaksionit (duke përfshirë detyrimet sipas Kreut 12 (*Zotimet e Eagle Hills-it*) ("**Detyrimet e Garantuara**"). Sipas rastit, Dorëzanësi investon tek Investitori Strategjik me kërkesë çdo shumë monetare për të cilën Eagle Hills-i ka detyrimin të investojë në çdo kohë tek Investitori Strategjik, sipas, ose në përputhje me këtë Marrëveshje dhe që nuk është paguar në kohën e bërjes së kërkesës, me kusht që Investitori Strategjik bie dakord se kërkesa nuk i bëhet Dorëzanësit nëse nuk i është kërkuar fillimisht investim Eagle Hills-it në përputhje me këtë Marrëveshje dhe Eagle Hills-i nuk e ka bërë investimin. Detyrimet e Garantuara të Dorëzanësit sipas paragrafit 27.1.1, janë detyrime parësore dhe jo thjesht garantime.

27.1.2 Dorëzanësi bie dakord në mënyrë të pakthyeshme dhe të pakushtëzuar, për të dëmshpërblyer (dhe të mbajë të dëmshpërblyer), me kërkesë, Kreditorët nga çdo humbje, përgjegjësi ose kosto e hasur nga Investitori Strategjik, si rrjedhojë e ndonjë detyrimi të Eagle Hills-it të referuar në Kreun 12 (*Zotimet e Eagle Hills-it*), që nuk është përmbushur nga Eagle Hills-i në përputhje me këtë Marrëveshje, që është ose bëhet i pavlefshëm, i anulueshëm ose i pazbatueshëm sikurse ndaj Eagle Hills-it, për çfarëdolloj arsyeje. Shuma e humbjes, përgjegjësisë ose kostos, është e barabartë me shumën që Investitorit Strategjik do t'i takonte të merrte nga Eagle Hills-i.

27.1.3 Nëse Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon se Dorëzanësi duhet të bëjë zbritje ose mbajtje të detyrimeve tatimore nga pagesat e kryera në kuadër të kësaj Garancie të NSHMI-së, atëherë shuma e përgjegjësisë së Garantuesit lidhur me këtë pagesë, rritet deri në masën e nevojshme për të siguruar se, pas zbritjes ose mbajtjes, Kreditori/ët përkatës, do të marrë një shumë neto të barasvlershme me shumën që do të kishte marrë nëse nuk do të ishte bërë zbritja apo mbajtja në fjalë.

27.1.4 Detyrimet e Dorëzanësit sipas Neneve 27.1.1 dhe 27.1.2, janë detyrime të vazhdueshme dhe nuk përmbushen, shuhen apo ndikohen nga një pagesë e ndërmjetme ose shlyerje llogarie nga, apo ndryshim në përbërjen ose kontrollin e, apo bashkim ose konsolidim me person tjetër të, apo gjendje të paaftësisë paguese të, ose falimentimit, likuidimit apo procedurave analoge lidhur me Eagle Hills-in.

27.1.5 Dorëzanësi heq dorë nga çdo e drejtë që mund të ketë për t'u kërkuar së pari Kreditorëve të ndërmarrin hapa kundër apo të zbatojnë të drejta ose garanci, apo të kërkojnë pagesë nga ndonjë person përpara se të kërkohet nga Garantuesi sipas këtij Kreu 27. Kjo heqje dorë, zbatohet pavarësisht ligjeve ose parashikimeve ndryshe të kësaj Marrëveshjeje ose marrëveshjeve të tjera të lidhura në përputhje me këtë Marrëveshje.

27.1.6 Asgjë në këtë Kre 27, nuk cenon asnjë të drejtë të Eagle Hills-it për të ushtruar të drejtat e veta në këtë Marrëveshje dhe shuma (nëse ka) që duhet të paguhet nga Dorëzanësi ndaj Investitorit Strategjik në përputhje me Kreun 27, nuk tejkalon në asnjë rrethanë shumën që përndryshe do të duhet të paguhej nga Eagle Hills-i në mungesë të Kreut 27.

27.1.7 Dorëzanësi do të bashkëpunojë me Kreditorët dhe bie dakord se Kreditorët kanë të drejtën të verifikojnë në mënyrë periodike kapacitetet financiare të Garantuesit përmes kërkesës së informacionit dhe përditësimeve lidhur me pasqyrat financiare të Dorëzanësit.

27.1.8 Garancia e NSHMI-së përfundon automatikisht në një nga rastet e mëposhtme:

(a) Eagle Hills-i ose një Person i Lidhur në pronësi të plotë të Pronarëve Përfitues, ndalon së qeni Aksionar në përputhje me një Transferim të kryer sipas kësaj Marrëveshjeje dhe që nuk është Transferim i Pakufizuar; ose

(b) Eagle Hills-i ndalon së qeni Aksionar në përputhje me Opsionin e Shitblerjes.

por, me kusht që, Dorëzanësi të vijojë të mbajë përgjegjësi nëse ngjarja që shkaktoi pretendimin në kuadër të kësaj Marrëveshjeje ndodhi gjatë kohës që Eagle Hills-i ishte Aksionar ose gjatë zotërimit të Eagle Hills-it ose një Personi të Lidhur me Pronarët Përfitues, që u bë Aksionar sipas një Transferimi të kryer në përputhje me këtë Marrëveshje.

Në rastin e përfundimit të Garancisë së NSHMI-së, Garantuesi mbetet përgjegjës për detyrimet e Eagle Hills-it të zbatueshme deri në momentin e zgjidhjes.

27.2 Garancia e ASDC-së

27.2.1 ASDC-ja i garanton në mënyrë të pakthyeshme Eagle Hills-it përmbushjen e detyrimeve të Qeverisë Shqiptare, të përmbajtura në këtë Marrëveshje dhe në Marrëveshjet e Transaksionit (duke përfshirë detyrimet sipas Kreut 11 (*Zotime të tjera nga Qeveria Shqiptare*). Detyrimet e ASDC-së sipas paragrafit 27.2.1 janë detyrime parësore dhe jo thjesht garantime.

27.2.2 ASDC-ja bie dakord në mënyrë të pakthyeshme dhe të pakushtëzuar për të dëmshpërblyer (dhe të mbajë të dëmshpërblyer), me kërkesë, Eagle Hills-in dhe Investitorin Strategjik nga çdo humbje, përgjegjësi ose kosto e hasur nga Investitori Strategjik, si rrjedhojë e ndonjë detyrimi të Qeverisë Shqiptare të referuar në Kreun 11 (*Zotime të tjera nga Qeveria Shqiptare*), që nuk është përmbushur nga Qeveria Shqiptare në përputhje me këtë Marrëveshje, që është ose bëhet i pavlefshëm, i anulueshëm ose i pazbatueshëm sikurse ndaj Eagle Hills-it për çfarëdolloj arsyeje. Shuma e humbjes, përgjegjësisë ose kostos, është e barabartë me shumën që Eagle

Hills-it dhe/ose Investitorit Strategjik, do t'i takonte të merrte nga Qeveria Shqiptare.

27.2.3 Nëse Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon se ASDC-ja duhet të bëjë zbritje ose mbajtje të detyrimeve tatimore nga pagesat e kryera në kuadër të kësaj Garancie të ASDC-së, atëherë shuma e përgjegjësisë së ASDC-së lidhur me këtë pagesë, rritet deri në masën e nevojshme për të siguruar se, pas zbritjes ose mbajtjes, Eagle Hills-i do të marrë një shumë neto të barasvlershme me shumën që do të kishte marrë nëse nuk do të ishte bërë zbritja apo mbajtja në fjalë.

27.2.4 ASDC-ja heq dorë nga çdo e drejtë që mund të ketë për t'i kërkuar së pari Eagle Hills-it ose Investitorit Strategjik të ndërmarrin hapa kundër apo të zbatojnë të drejta ose garanci, apo të kërkojnë pagesë nga ndonjë person përpara se të kërkohet nga ASDC-ja sipas këtij Neni 27.2 *(Garancia e ASDC-së)*. Kjo heqje dorë zbatohet pavarësisht ligjeve ose parashikimeve ndryshe të kësaj Marrëveshjeje ose marrëveshjeve të tjera të lidhura në përputhje me këtë Marrëveshje.

27.2.5 Asgjë në këtë Nen 27.2 *(Garancia e ASDC-së)*, nuk cenon asnjë të drejtë të Eagle Hills-it për të ushtruar të drejtat e veta në këtë Marrëveshje dhe shuma (nëse ka), që duhet të paguhet nga ASDC-ja ndaj Eagle Hills-it dhe/ose Investitorit Strategjik në përputhje me Nenin 27.2 *(Garancia e ASDC-së)* nuk tejkalon në asnjë rrethanë shumën që përndryshe do të duhej të paguhej nga Qeveria Shqiptare në mungesë të Nenit 27.2 *(Garancia e ASDC-së)*.

27.2.6 Garancia e ASDC-së përfundon automatikisht në një nga rastet e mëposhtme:

(a) ASDC-ja ndalon së qeni Aksionar në përputhje me një Transferim të kryer sipas kësaj Marrëveshjeje dhe që nuk është Transferim i Pakufizuar; ose

(b) ASDC-ja ndalon së qeni Aksionar në përputhje me Opsionin e Shitblerjes.

Në rastin e përfundimit të Garancisë së ASDC-së, ASDC-ja mbetet përgjegjëse për detyrimet e Qeverisë Shqiptare, të zbatueshme deri në momentin e zgjidhjes.

28. AFATET DHE NDËRPRERJA

28.1 Data Efektive

Kjo Marrëveshje hyn në fuqi në datën e nënshkrimit nga të gjitha Palët dhe Data e Nënshkrimit është data e hyrjes në fuqi.

28.2 Afatet

Përveçse kur zgjidhet në mënyrë të parakohshme siç parashikohet në këtë Marrëveshje, kjo Marrëveshje vijon të mbetet në fuqi deri në Datën e Përfundimit të Zhvillimit.

28.3 Ndërprerja

28.3.1 Kjo Marrëveshje mund të zgjidhet në rrethanat e mëposhtme:

(a) përmes miratimit me shkrim të Palëve në të, në datën e dakordësuar;

(b) nëse njëra Palë ushtron të drejtat e zgjidhjes sipas parashikimeve të paragrafit 4.6.1 (*Mospërfundimi*), Nenit 6.1 (*Data e Programuar e Përfundimit të Fazës 1*);

Nenit 9.2 (*Mospërfundimi i Projektit brenda Datës së Përfundimit të Zhvillimit*), Nenit 11.5 (*Ndikim Përkeqësues Thelbësor i Qeverisë*), Nenit 17.2 (*Zgjidhja bazuar në Forcë Madhore*), në datën e përcaktuar në njoftimin përkatës të zgjidhjes;

(c) nëse njëra Palë ushtron të drejtat e veta sipas parashikimeve të Kreut 19 (*Ushtrimi i Opsioneve të Shitblerjes*), në datën e përfundimit të transaksionit;

(d) nëse njëra Palë e cakton këtë Marrëveshje jo në përputhje me kushtet në të, menjëherë dhe automatikisht në momentin e caktimit;

(e) nëse kryhet shkelje thelbësore nga ndonjëra Palë në këtë Marrëveshje, që nuk korrigjohet brenda 6 (gjashtë) muajve nga marrja e njoftimit nga Pala/Palët joshkelëse.

28.3.2 Çdo zgjidhje e kësaj Marrëveshjeje, duhet të kryhet përmes njoftimit ndaj Palës tjetër sipas parashikimeve të Nenit 29.5 (*Njoftimet*).

28.3.3 Pavarësisht parashikimeve ndryshe, Palët bien dakord se, në rastin e një shkeljeje thelbësore nga njëra nga Palët, Pala/ët tjetër (e tjera), mund të zgjedhë të mos e zgjidhë Marrëveshjen, por të kërkojë zbatimin e masave korrigjuese të disponueshme, në përputhje me parashikimet e Kreut 16 (*Dëmshpërblimi*).

28.4 Efektet e Ndërprerjes – Dispozitat që mbeten në Fuqi

Me zgjidhjen e kësaj Marrëveshjeje, të drejtat dhe detyrimet përkatëse të Palëve në këtë Marrëveshje shuhen, por: (a) Dispozitat që Mbeten në Fuqi do të mbeten në fuqi pas zgjidhjes së kësaj Marrëveshjeje dhe kanë fuqi dhe efekt të plotë pas zgjidhjes së kësaj Marrëveshjeje në përputhje me kushtet përkatëse, dhe (b) zgjidhja e kësaj Marrëveshjeje nuk cenon asnjë të drejtë ose detyrim të palëve që është caktuar sipas kushteve të shprehura të kësaj Marrëveshjeje përpara ose lidhur me zgjidhjen në fjalë.

29. TË NDRYSHME

29.1 Marrëveshja e Plotë

Kjo Marrëveshje përmban të gjithë dakordësimin dhe kuptimin ndërmjet Palëve (përveçse kur dakordësohet ndryshe me shkrim ndërmjet të gjitha Palëve) sa i përket objektit të saj.

29.2 E drejta për të kompensuar

29.2.1 Pavarësisht parashikimeve ndryshe në këtë Marrëveshje, Qeveria Shqiptare dhe/ose ASDC-ja kanë të drejtën e kompensimit kundrejt çdo pagese që parashikohet të kryejnë ndaj Eagle Hills-it dhe/ose Investitorit Strategjik sipas kësaj Marrëveshjeje, çdo shumë që Eagle Hills-i ose Investitori Strategjik duhet t'i paguajë Qeverisë Shqiptare ose ASDC-së si pasojë e shkeljes së detyrimeve të veta në këtë Marrëveshje ose në Marrëveshjet e Transaksionit.

29.2.2 Pavarësisht parashikimeve ndryshe në këtë Marrëveshje, Eagle Hills-i ka të drejtën e kompensimit kundrejt çdo pagese që parashikohet të kryejë ndaj Qeverisë Shqiptare dhe/ose ASDC-së dhe/ose Investitorit Strategjik sipas kësaj Marrëveshjeje, çdo shumë

që Qeveria Shqiptare dhe/ose ASDC-ja dhe/ose Investitori Strategjik duhet t'i paguajë Eagle Hills-it si pasojë e shkeljes së detyrimeve të veta në këtë Marrëveshje ose në Marrëveshjet e Transaksionit.

29.2.3 Pavarësisht parashikimeve ndryshe në këtë Marrëveshje, Investitori Strategjik ka të drejtën e kompensimit kundrejt çdo pagese që parashikohet të kryejë ndaj Qeverisë Shqiptare dhe/ose ASDC-së dhe/ose Eagle Hills-it sipas kësaj Marrëveshjeje, çdo shumë që Investitori Strategjik duhet t'i paguajë Qeverisë Shqiptare dhe/ose ASDC-së dhe/ose Eagle Hills-it si pasojë e shkeljes së detyrimeve të veta në këtë Marrëveshje ose në Marrëveshjet e Transaksionit.

29.3 Moskalimi dhe Pasardhësit

Përveçse siç parashikohet ndryshe në të, kjo Marrëveshje dhe asnjë nga të drejtat dhe detyrimet në të, nuk mund të kalohen pa miratimin paraprak me shkrim të Palës tjetër. Të gjitha dispozitat e kësaj Marrëveshjeje janë detyruese dhe në favor të Aksionerëve, pasardhësve të tyre dhe përfaqësuesve të lejuar.

Garancitë dhe asnjë nga të drejtat dhe detyrimet e tyre nuk mund të kalohen pa miratimin paraprak me shkrim të Palës interesat e të cilave po garantohen.

29.4 Gjuha

Palët do të sigurojnë që i gjithë komunikimi në lidhje me këtë Marrëveshje, qoftë verbalisht ose me shkrim, duke përfshirë, por pa u kufizuar, njoftimet, diskutimet në Mbledhjet e Aksionerëve të Investitorit Strategjik dhe mbledhjet e Bordit Mbikëqyrës, raportet, dokumentet përgatitore për Mbledhjet e Bordit Mbikëqyrës dhe të Aksionerëve, për sa është arsyeshëm e mundur dhe e lejueshme nga legjislacioni dhe rregulloret e zbatueshme, do të kryhet në gjuhët angleze dhe shqipe, ku gjuha angleze mbizotëron në rastin e mospërputhjeve.

29.5 Njoftimet

Nëse Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon se një komunikim, duke përfshirë, por pa u kufizuar, njoftimet, diskutimet dhe procesverbalet e Mbledhjes së Asamblesë dhe mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës duhet të kryhen në gjuhën shqipe, atëherë komunikimi, duke përfshirë, por pa u kufizuar, njoftimet, diskutimet dhe procesverbalet e organeve përkatëse të korporatës, kryhen në formë dygjuhëshe, në shqip dhe në anglisht. Në rast mospërputhjeje ndërmjet versionit në shqip dhe anglisht, mbizotëron vetëm versioni në gjuhën angleze ndërmjet Aksionerëve. Për sa kohë nuk parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë Marrëveshje, çdo njoftim, pretendim, kërkesë, pyetje, pëlqim, miratim apo komunikim tjetër ndaj Palëve/Dorëzanësit në të, kryhet në gjuhën angleze dhe shqipe dhe konsiderohet si i kryer ose i dhënë në rastin kur bëhet me shkrim dhe dorëzohet personalisht me konfirmim dorëzimi, ose kur dërgohet me postë të regjistruar (të parapaguar), faks ose shërbim korrier (të parapaguar) te Pala/Dorëzanësi në fjalë, në adresën përkatëse të përcaktuar më poshtë (ose në adresa të tjera të njoftuara nga Palët me shkrim ndaj Palës tjetër/Dorëzanësit). Të gjitha njoftimet do të dërgohen edhe përmes një e-mail-i për lehtësi, pa u konsideruar si njoftim sipas kësaj Marrëveshjeje. Të gjitha njoftimet dhe komunikimet e tjera, konsiderohen të kryera në datën e marrjes nga personi i

adresuar.

Për Qeverinë Shqiptare:

	Ministria e Financës dhe Ekonomisë
Adresa:	Bulevardi "Dëshmorët e Kombit", Nr. 3, Tiranë, Shqipëri.
Në vëmendje të:	Ministrit
Email:	sekretariamin@financa.gov.al; info@financa.gov.al

Për ASDC-në:

	Albanian Seaports Development Company
Adresa:	Rruga "Tregtare", Lagja nr.1, Porti Durrës, Shqipëri.
Në vëmendje të:	Administratori
Email:	paradhoma@asdc.al; info@asdc.al

Për Eagle Hills-in:

Adresa:	Rruga "Tregtare", Administrata 8, - Porti i Durrësit Lagjia Nr.1, Durrës, Shqipëri
Në vëmendje të:	Departamenti Ligjor
Email:	asg@eaglehills.com

Për dijeni:

Adresa:	Capital Plaza, Office Tower, Level 9, Al Dana, Khalifa Bin Zayed St., Abu Dhabi, United Arab Emirates
Në vëmendje të:	Departamentit Ligjor
Email:	asg@eaglehills.com; abh@symphony.uk.com

Për Dorëzanësin:

Adresa:	Office Owned by Nashmi Development LLC, Al Yalasis-2, Dubai, UAE, PO Box. 121317

Në vëmendje të:	Legal Department
Email:	sai@nshama.ae

Për dijeni:

Adresa:	Warda-1, Town Square, PO Box: 88839, Dubai, UAE
Email:	abh@symphony.uk.com

29.6 Veçueshmëria

Nëse ndonjë nga dispozitat e kësaj Marrëveshjeje është e pavlefshme ose e pazbatueshme, për sa është e mundur, të gjitha dispozitat e tjera të kësaj Marrëveshjeje mbeten në fuqi dhe efekt të plotë dhe janë detyruese për Palët e këtushme. Palët bëjnë përpjekjet maksimale dhe të arsyeshme për të zëvendësuar dispozitën në fjalë dhe për t'i dhënë efekt një dispozite të vlefshme dhe të zbatueshme, synimi tregtar i së cilës, duhet të jetë sa më i ngjashëm me atë të dispozitës së pavlefshme ose të pazbatueshme.

29.7 Kërkesa formale, Ndryshimet, Shtojcat, Homologët

Asnjë ndryshim i kësaj Marrëveshjeje dhe Shtojcave të saj nuk është i vlefshëm për sa kohë nuk kryhet me shkrim dhe nuk nënshkruhet nga ose në emër të Palëve, dhe po e njëjta vlen edhe për heqjet dorë nga kërkesa për formën e shkruar. Shprehja "ndryshim" përfshin çdo variant, shtesë, fshirje apo zëvendësim, të cilësdo formë. Kjo Marrëveshje është nënshkruar në gjuhën angleze dhe shqipe në 8 (tetë) kopje, ku secili nënshkrues ka mbajtur 2 (dy) kopje. Të gjitha kopjet kanë fuqi dhe efekt ligjor të barabartë. Në rast mospërputhjeje, mbizotëron varianti në gjuhën angleze.

Asnjë ndryshim i Garancisë së NSHMI-së apo Garancisë së ASDC-së, nuk është i vlefshëm për sa kohë nuk kryhet me shkrim dhe nuk nënshkruhet nga, ose në emër të Palëve dhe Dorëzanësit ose ASDC-së, sipas rastit.

29.8 Asnjë Partneritet apo Agjenci

Asgjë në këtë Marrëveshje (apo në ndonjë nga organizimet e parashikuara në të) nuk është dhe as nuk konsiderohet se përbën partneritet ndërmjet Palëve dhe, përveç siç mund të parashikohet shprehimisht në të, nuk cakton Palët ose Garantuesin si agjentë të njëri-tjetrit për asnjë qëllim. Asnjë nga Aksionerët nuk: (i) hyn në asnjë kontratë ose angazhim me palë të treta si agjent për Investitorin Strategjik apo ndonjë prej filialeve të tij apo për ndonjë nga Aksionerët e tjerë ose (ii) përshkruan veten si agjent të tillë dhe as nuk e paraqet veten si agjent të tillë.

29.9 Asnjë Interpretim Kundër Hartuesit

Palët pranojnë se kjo është një Marrëveshje e negociuar. Fakti që një Palë në Marrëveshje (ose këshilltarët e saj) ka hartuar Marrëveshjen ose një dispozitë specifike të saj ose që ajo përfiton nga kjo dispozitë, nuk do të përdoret kundër saj në interpretimin e kushteve të Marrëveshjes.

29.10 Kuptimi i Plotë i të Drejtave dhe Detyrimeve

Palët pranojnë dhe bien dakord se kanë lexuar dhe kuptuar kushtet, detyrimet dhe të drejtat që rrjedhin nga kjo Marrëveshje dhe se kanë pasur mundësinë të konsultohen me ekspertë ligjorë sipas zgjedhjes së tyre.

29.11 Kopjet

Kjo Marrëveshje mund të ekzekutohet në disa kopje, secila prej të cilave, kur nënshkruhet dhe dorëzohet siç duhet nga Palët, do të konsiderohet origjinale dhe së bashku do të përbëjnë një dokument të vetëm.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, Palët zbatojnë këtë Marrëveshje përmes përfaqësuesve të tyre të autorizuar me ligj.

PËR QEVERINË E SHQIPËRISË

……

"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" SH.P.K.,

……
Z. Mohamed Ali Rashad Alabbar, Administrator

"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A.,

……..

Z. Erlis Hereni, Administrator

NSHMI DEVELOPMENT L.L.C

……..

Mr. Rashid Mohamed Ali Rashed Alabbar

SHTOJCA 1

Plani i Biznesit

SHTOJCA 2

Modeli i Marrëveshjes së Zhvillimit

SHTOJCA 3

Mekanizmi i Miratimit të Përshpejtuar

1. LEJA E ZHVILLIMIT

A. DOKUMENTACIONI PËR LEJE ZHVILLIMI

Dokumentet që duhet të paraqesë zhvilluesi për t'u pajisur me Leje Zhvillimi (në gjuhën shqipe):

a) Kërkesa për leje, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
b) Prokura ose autorizimi, në emër të personit fizik apo juridik, në rast se kërkesa paraqitet nga një përfaqësues i zhvilluesit;
c) Certifikatat e pronësisë që provojnë titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronave, të shoqëruara me kopje të kartelave kadastrale dhe hartave përkatëse kadastrale, së bashku me marrëveshjet për pronën/pronat (në rast se aplikohet);
d) Planin e rilevimit të pronës/pronave, në shkallë 1:500, nga topograf i licencuar;
e) Projektidenë arkitektonike të zhvillimit;
f) Kopje të licencës së topografit dhe projektuesit, sipas shkronjave "d" dhe "e";
g) Studimin e fizibilitetit përkatës.

B. MATRICA ME HAPAT PROCEDURALË/AFATET LIGJORE PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT (AKTUALE DHE SI PROPOZOHEN ME PROCEDURË TË PËRSHPEJTUAR)

NR.	HAPAT PROCEDURALE/ AFATET LIGJORE AKTUALE PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT (TOTAL 40 DITË)	AFATET LIGJORE QË PROPOZOHEN PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT (TOTAL 20 DITË)
1.	**Brenda 5 ditëve** nga paraqitja e dokumentacionit, autoriteti përgjegjës e shqyrton këtë dokumentacion dhe njofton aplikuesin për: **a)** mangësi në dokumentacion; **b)** pagesën e tarifave të shqyrtimit. Në mungesë të njoftimit të aplikuesit brenda afatit **5-ditor,** kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje.	**3 ditë**
2.	Nëse dokumentacioni *<u>është i plotë</u>*, autoriteti përgjegjës, njofton aplikuesin që të paguajë, **brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve,** të gjitha tarifat për shqyrtimin e aplikimit nga autoritetet që duhet të shprehen në lidhje me kërkesën.	**3 ditë** **KOMENT** Nëqoftë se aplikuesi do të përjashtohet nga tarifat përkatëse, atëherë, ky hap nuk do të zbatohet. <u>Tek leja e zhvillimit i vetmi institucion që ka tarifë shërbimi e cila kërkohet paraprakisht është ASHK/ Drejtoritë Vendore të ASHK-së. Nëse</u>

		dokumentacioni i pronës vjen i rifreskuar i 3 ditëve të fundit atëherë ky hap eleminohet tërësisht.
3.	Nëse dokumentacioni *nuk është i plotë*, autoriteti përgjegjës njofton aplikuesin që të kryejë plotësimin e tij dhe pagesën e tarifave, **brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve.** Afatet pezullohen. Nëse aplikuesi nuk kryen plotësimet, apo nuk paguan tarifat, autoriteti përgjegjës refuzon kërkesën.	**3 ditë** **KOMENT** Nëse aplikuesi nuk do të përjashtohet nga tarifat, atëherë ky hap do të kryhet njëkohësisht me hapin e përcaktuar në pikën **2**, pra brenda afatit **3 ditë**.
4.	**Brenda 10 (dhjetë) ditëve,** autoritetet publike që duhet të shprehen në lidhje me aplikimin, kanë detyrimin t'i njoftojnë autoritetit përgjegjës, nëpërmjet sistemit të e-lejeve, të dhëna lidhur me përditësimet e infrastrukturës apo ekzistencën e kufizimeve sektoriale të mundshme, lidhur me pronën/zhvillimin e propozuar. Në mungesë të përgjigjes brenda këtij afati, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje.	**4 ditë**
5.	**Brenda 5 (pesë) ditëve,** nga marrja e të gjitha përgjigjeve prej autoriteteve publike të specializuara apo miratimit në heshtje, autoriteti vendor përgjegjës, ose KKT-ja, vendos për: a) miratimin e Lejes së Zhvillimit, b) refuzimin e Lejes së Zhvillimit.	**5 ditë**
6.	Sekretariati i KKT-së do të lëshojë Dokumentin e Lejes së Zhvillimit, nëpërmjet sistemit të e-lejeve.	Sekretariati i KKT-së do të lëshojë Dokumentin e Lejes së Zhvillimit, nëpërmjet sistemit të e-lejeve. **5 ditë**

2. LEJA E NDËRTIMIT

A. DOKUMENTACIONI PËR LEJE NDËRTIMI

Dokumentet që duhet të paraqesë zhvilluesi për t'u pajisur me Leje Ndërtimi (në gjuhën shqipe):

a) Kërkesa për leje ndërtimi, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
b) Certifikatat e pronësisë që provojnë titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronave, të shoqëruara me kopje të kartelave kadastrale dhe hartave përkatëse kadastrale;
c) Marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta;
d) Plani i vendosjes së ndërtimit mbi fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese;
e) Projekti i ndërtimit dhe relacioni përkatës në format pdf, të nënshkruar elektronikisht, si dhe në format dwg, sa i përket projektit arkitektonik. Projekti i ndërtimit, përmban:

i. projektin arkitektonik, përfshirë eliminimin e barrierave arkitektonike, në rastet kur është e detyrueshme me ligj;

ii. projektin konstruktiv;

iii. projektet e instalimeve hidrosanitare, elektrike dhe të ngrohje-ftohjes;

iv. projektin për mbrojtjen nga zjarri, në rastet kur është e detyrueshme me ligj

v.projektin e efiçencës energjetike, në rastet kur është e detyrueshme me ligj.

f) Grafiku paraprak i punimeve dhe afati i dorëzimit të objekteve, sipas fazave të zbatimit;
g) Preventivi;
h) Deklarata e projektuesit të licencuar, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit, nëpërmjet së cilës konfirmohet përputhshmëria e projektit me lejen e zhvillimit, dokumentet e planifikimit e kontrollit të zhvillimit, në fuqi, dhe me legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare;
i) Leje/Autorizim Përdorimi Ujor;
j) VNM paraprake/e thelluar;
k) Vendim nga Këshilli Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore dhe Materiale;
l) Kopje e policës së sigurimit të projektuesve, për mbulimin e përgjegjësive profesionale;
m) Oponenca teknike për projektin e ndërtimit, e cila të jetë kryer nga një institut shtetëror;
n) ose ente të tjera të përcaktuara nga ministria që mbulon veprimtarinë e ndërtimit;
o) Për lejet e ndërtimit të infrastrukturës, ose leje për objekte me përdorim të posaçëm, projekti teknik i zbatimit duhet të përmbajë edhe projektin teknik specifik, sipas fushës përkatëse, si dhe autorizime/miratime të nevojshme nga autoritetet përgjegjëse.

B. MATRICA ME HAPAT PROCEDURALE/ AFATET LIGJORE PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT (AKTUALE DHE SI PROPOZOHEN ME PROCEDURË TË PËRSHPEJTUAR)

NR.	HAPAT PROCEDURALE/AFATET LIGJORE AKTUALE PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT (TOTAL 120 - 230 DITË)	AFATET LIGJORE QË PROPOZOHEN PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT (TOTAL 40 DITË)
1.	**Brenda 5 (pesë) ditëve** nga paraqitja e dokumentacionit, Sekretariati i KKT-së shqyrton kërkesat për leje ndërtimi nga ana formale.	**3 ditë**
2.	Nëse dokumentacioni *<u>është i plotë</u>*, autoriteti përgjegjës, njofton aplikuesin që të paguajë, **brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve,** të gjitha tarifat për shqyrtimin e aplikimit nga autoritetet që duhet të shprehen në lidhje me kërkesën.	**3 ditë** **KOMENT** Nëqoftë se aplikuesi do të përjashtohet nga tarifat përkatëse, atëherë, ky hap nuk do të zbatohet.

3.	Nëse dokumentacioni *nuk është i plotë*, autoriteti përgjegjës njofton aplikuesin që të kryejë plotësimin e tij dhe pagesën e tarifave, **brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve.** Afatet pezullohen. Nëse aplikuesi nuk kryen plotësimet, apo nuk paguan tarifat, autoriteti përgjegjës refuzon kërkesën	**KOMENT** Nëqoftë se aplikuesi do të përjashtohet nga tarifat përkatëse, atëherë, ky hap nuk do të zbatohet. Nëse aplikuesi nuk do të përjashtohet nga tarifat, atëherë ky hap do të kryhet njëkohësisht me hapin e përcaktuar në pikën 2, pra brenda afatit **3 ditë**.
4.	Brenda **10 (dhjetë)** ditëve të gjitha autoritetetet përgjegjëse, duhet të shprehen në lidhje me aplikimin nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Ministria përgjegjëse e linjës dhe institucionet përkatëse të varësisë shqyrtojnë përputhshmërinë me politikat, strategjitë dhe legjislacionin sektorial, si dhe kriteret teknike të veçanta për objektin përkatës. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë (miratim në heshtje).	**4 ditë**
5.	Përjashtimisht, ky afat është **30 (tridhjetë) ditë,** vetëm në raste kur nevojitet vendimmarrja e këshillave kolegjiale të specializuara, lidhur me projektin e ndërtimit. Me kalimin e afatit **30 (tridhjetë)** ditor, pëlqimi/miratimi konsiderohet i dhënë (miratim në heshtje).	**KOMENT** Aktet që lëshohen nga organe/këshilla kolegjiale, sipas këtij hapi procedural, duhet të jenë lëshuar nga organet/insitucionet kompetente, para se aplikimi të paraqitet për miratimin e lejes së ndërtimit pranë KKT-së. Pra, ky hap do të hiqet.
6.	Sekretariati i KKT-së kryen shqyrtimin teknik të kërkesës për leje ndërtimi brenda **20 (njëzet) ditëve.**	**5 ditë**
7.	Nëse kërkohet të kryhen ndryshime në projekt, njoftohet aplikuesi, i cili duhet të kryejë ndryshimet **brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve** nga njoftimi i kërkesës. Afatet për shqyrtimin teknik pezullohen. Në rast se ndryshimet nuk kryhen brenda afatit **15 (pesëmbëdhjetë) ditor,** kërkesa refuzohet.	**5 ditë**
8.	**Brenda 20 (njëzet) ditëve**, nga paraqitja e raportit të vlerësimit teknik nga Sekretariati i KKT-së, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, KKT-ja vendos për: a) miratimin e Lejes së Ndërtimit; b)	**5 ditë**

	refuzimin e Lejes së Ndërtimit; c) miratimin me kusht të Lejes së Ndërtimit.	
9.	**Brenda 5 (pesë) ditëve** nga data e marrjes së Vendimit të KKT-së, ky Vendim njoftohet nëpërmjet sistemit të e-lejeve të ndërtimit dhe ngarkohet në sistemin e-leje.	**5 ditë**
10.	**Brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve** nga marrja e njoftimit nëpërmjet sistemit të e-lejeve, për miratimin e kërkesës për leje ndërtimi, kërkuesi duhet të ngarkojë në sistem aktet që provojnë pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja dhe plotësimin e kushtit në rastet kur KKT-ja vendos për miratimin me kusht të lejes së ndërtimit.	**5 ditë**
11.	**Brenda 30 (tridhjetë) ditëve** nga miratimi i lejes së ndërtimit, Sekretariati i KKT-së lëshon dokumentin e Lejes së Ndërtimit, nëpërmjet sistemit të e-lejeve dhe i dërgon aplikuesit nëpërmjet këtij sistemi.	**5 ditë**

3. CERTIFIKATA E PËRDORIMIT

A. LISTA E DOKUMENTACIONIT

Dokumentet që duhet të paraqesë aplikuesi për pajisjen me certifikatë përdorimi janë si më poshtë vijon:

a) kërkesa për certifikatë përdorimi, sipas formatit të aplikimit të përcaktuar në sistemin eleje, e nënshkruar elektroniksht;
b) autorizimi me prokurë nga zhvilluesi për aplikantin (nëse zhvilluesi dhe aplikuesi janë subjekte të ndryshme), ose autorizim i pajisur me nënshkrim elektronik nëse aplikuesi është subjekt shtetëror; procesverbali i kolaudimit, i hartuar nga kolaudatori/grupi i kolaudimit, i shoqëruar me licencën/licencat përkatëse, brenda afatit të vlefshmërisë;
c) deklarata e përputhshmërisë nga subjekti/subjektet që kanë kryer punimet;
d) relacioni teknik i mbikëqyrësit/ mbikëqyrësve, mbi zbatimin e të gjitha disiplinave të punimeve të ndërtimit, shoqëruar nga licencat përkatëse, brenda afatit të vlefshmërisë;
e) aktet e kontrollit të fazave të ndërtimit ose akti përmbledhës për të gjitha fazat e kontrollit;
f) situacioni përfundimtar i punimeve;
g) aktet përkatëse (procesverbal, akt miratimi, akt kolaudimi, akt teknik etj.), të lëshuara nga shoqëria "Ujësjellës-Kanalizime" sh.a., Operatori i Shpërndarjes së Energjisë Elektrike, institucionet kompetente për Shërbimin e Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimin, si dhe ato për menazhimin e mbetjeve urbane;
h) projekti arkitektonik i miratuar dhe projekti "as built" (i zbatuar);
i) "Projekti për mirëmbajtjen e objektit", i cili të përmbajë edhe afatet e kontrollit periodik në intervale kohore të përcaktuara, të gjendjes së të gjitha sistemeve përbërëse, sipas disiplinave përkatëse të zbatimit të punimeve;

j) certifikimi i montimit të ashensorëve dhe inspektimi final;
k) polica e sigurimit të përgjegjësisë së ndërtuesit për dëmtime të objektit të përfunduar;
l) fotografi të objektit në të gjitha orientimet;
m) kontrata e nënshkruar ndërmjet zhvilluesit dhe shoqërisë/shoqërive ndërtuese, shoqëruar me licencën përkatëse;
n) kontrata e nënshkruar, ndërmjet zhvilluesit dhe mbikëqyrësit/mbikëqyrësve të punimeve, shoqëruar me licencën përkatëse.

B. MATRICA ME HAPAT PROCEDURALE/ AFATET LIGJORE PËR MIRATIMIN E CERTIFIKATËS SË PËRDORIMIT (AKTUALE DHE SI PROPOZOHEN ME PROCEDURË TË PËRSHPEJTUAR)

NR.	PROCEDURA/AFATET AKTUALE PËR LËSHIMIN E CERTIFIKATËS SË PËRDORIMIT (TOTAL 60)	PROCEDURA/AFATET QË PROPOZOHET TË NDRYSHOHEN (TOTAL 27)
1.	Për lejet që miratohen nga KKT-ja, certifikata e përdorimit, që vërteton përfundimin e punimeve, lëshohet nga sekretariati i KKT-së, pasi ai ka bashkërenduar procesin me autoritetin vendor të zhvillimit të territorit dhe me ministritë e linjës, në përputhje me ligjin dhe me legjislacionin për disiplinimin e punimeve në ndërtim. Të gjitha autoritetet publike të specializuara, që duhet të shprehen në lidhje me kryerjen e punimeve, në përputhje me normat dhe standardet në fuqi, kanë detyrimin t'i njoftojnë sekretariatit të KKT-së, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, opinionet, relacionet dhe aktet e konfirmimit. Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit **15 (pesëmbëdhjetëditor)** nga momenti i marrjes së kërkesës, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me procedurat përkatëse.	Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit **5 (pesë) ditor**, nga momenti i marrjes së kërkesës, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me procedurat përkatëse.
2.	Autoriteti përgjegjës, brenda **5 (pesë) ditëve** pune nga aplikimi nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, shqyrton nëse dokumentacioni është paraqitur i plotë dhe i saktë. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë,	Autoriteti përgjegjës, brenda **3 (tre) ditëve** pune nga aplikimi nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, shqyrton nëse dokumentacioni është paraqitur i plotë dhe i saktë. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë,

	autoriteti përgjegjës njofton kërkuesin që, brenda **15 (pesëmbëdhjetë) ditëve,** të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës. Në mungesë njoftimi për mangësi në dokumentacion, brenda 5 **(pesë)** ditëve pune, aplikimi konsiderohet i miratuar në heshtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.	autoriteti përgjegjës njofton kërkuesin që, brenda **5 (pesë) ditëve,** të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës. Në mungesë njoftimi për mangësi në dokumentacion, brenda **3 (tre) ditëve** pune, aplikimi konsiderohet i miratuar në heshtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.
3.	Nëse aplikuesi nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit **15 (pesëmbëdhjetë) ditor,** autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës për lëshimin e certifikatës së përdorimit.	**5 ditë**
4.	Brenda **15 ditëve pune,** nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqërues të saj, autoriteti përgjegjës, sipas fushës së kompetencës, shqyrton aplikimin në tërësi dhe i paraqet raportin e vlerësimit, sipas rastit, sekretariatit të KKT-së ose kryetarit të bashkisë për vendim.	**9 ditë**
5.	Brenda **10 (dhjetë) ditëve pune,** nga paraqitja e raportit të vlerësimit dhe, në çdo rast, jo më vonë se **30 (tridhjetë) ditëve pune**, nga data e dorëzimit të procesverbalit të kolaudimit, sipas rastit, kryetari i bashkisë apo sekretariati i KKT-së vendos: a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit, ose të deklaratës paraprake për kryerje punimesh si dhe zbatimin e kritereve të dokumenteve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit; b) për lëshimin e aktit të konstatimit të	Brenda **5 (pesë) ditëve pune,** nga paraqitja e raportit të vlerësimit si dhe marrjes te konfirmimit nga njësia vendore përkatëse të pagesës së diferencës së situacionit përfundimtar të punimeve me preventivin fillestar të punimeve, dhe në çdo rast, jo më vonë se **11 (njëmbëdhjetë) ditë pune, nga data e konfirmimit të plotë të dokumentacionit të vënë në dispozicion gjatë aplikimit,** sipas rastit, kryetari i bashkisë apo sekretariati i KKT-së vendos: a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e

	mospërputhshmërisë, në rastet kur konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera, i cili jep sugjerimet dhe afatin kohor dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.	punimeve në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit si dhe zbatimin e kritereve të dokumenteve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimi. b) për lëshimin e aktit të konstatimit të mospërputhshmërisë, në rastet kur konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera, i cili jep sugjerimet dhe afatin kohor dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.

SHTOJCA 4

Master Plani

SHTOJCA 5

Marrëveshja e Marinës

SHTOJCA 6

Sheshi i Plazhit i Fazës 1

SHTOJCA 7

Sheshi i Projektit

SHTOJCA 8

AKTI I THEMELIMIT

SHTOJCA 9

Modeli i Kontratës së Transferimit të Titullit

SHTOJCA 10

Akti i Transferimit

MARRËVESHJA PËR SHITJEN DHE TRANSFERIMIN E AKSIONEVE

E lidhur në [●] më [●] ndërmjet palëve të kësaj marrëveshjeje:

1. **"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" SH.P.K.,** një shoqëri e organizuar dhe ekzistuese sipas ligjeve të Shqipërisë, me seli në: Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, e regjistruar në Regjistrin Tregtar me NUIS M11726006H, e përfaqësuar nga [●], në cilësinë e [●] [***ose Aksionarit Shitës në kuptimin e Marrëveshjes Kuadër]*** ("**Shitës**"), dhe

2. **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A.**, një shoqëri e organizuar dhe ekzistuese sipas ligjeve të Shqipërisë, me selinë e saj në Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, e regjistruar në Regjistrin Tregtar me NUIS M21929501T, e përfaqësuar nga [●][***ose Aksionar jo-shitës sipas kuptimit të Marrëveshjes Kuadër***] ("**Blerësi**"),

Shitësi dhe Blerësi në vijim do të referohen bashkërisht si "**Palët**" ose individualisht si "**Pala**"

Parathënie:

A. Palët janë aksionerë të shoqërisë **"Durres Marina" SH.A.,** një shoqëri e organizuar dhe ekzistuese sipas ligjeve të Shqipërisë, me seli në Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, e regjistruar në Regjistrin Tregtar me NUIS _____ ("**Investitori Strategjik**" dhe/ose "**Shoqëria**");

AGREEMENT ON PURCHASE AND TRANSFER OF SHARE

Concluded in [●] on [●] between the following parties to the agreement:

1. **"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" SH.P.K.,** a company duly organized and existing under the laws of Albania, with its corporate seat at: Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, registered in the Commercial Register with NUIS M11726006H, represented by [●], in the capacity of [●][***or the Selling Shareholder within the meaning of the Framework Agreement***] (the "**Seller**"), and

2. **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A.**, a company duly organized and existing under the laws of Albania, with its corporate seat at: Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, registered in the Commercial Register with NUIS M21929501T, represented by [●][***or non-selling Shareholder within the meaning of the Framework Agreement***] (the "**Purchaser**"),

the Seller and the Purchaser are hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" or individually as the "**Party**"

Preamble:

A. The Parties are the shareholders of the company **"Durres Marina" SH.A.,** a company duly organized and existing under the laws of Albania, with its corporate seat at Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, registered in the Commercial Register with NUIS _____ (the "**Strategic Investor**" and/or "**Company**");

B. Shitësi dhe Blerësi janë palë në Marrëveshjen Kuadër të lidhur më [●] ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe Eagle Hills Real Estate Development SH.P.K dhe Albanian Seaports Development Copany SH.A. dhe Nshmi Development L.L.C ("**Marrëveshja Kuadër**");

C. Shitësi është pronar i aksioneve që përfaqësojnë [●] % të totalit të kapitalit aksionar të Shoqërisë me vlerë nominale prej [●] nga të cilat kapitali i paguar në para arrin në [●] ("**Aksionet**");

D. Blerësi është pronar i aksioneve që përfaqësojnë [●] % të totalit të kapitalit aksionar të Shoqërisë me vlerë nominale prej [●] nga të cilat kapitali i paguar në para arrin në [●];

E. Kapitali i përgjithshëm aksionar i Shoqërisë arrin në [●] dhe përfshin kapitalin e nënshkruar në para në shumën prej [●], nga i cili kapitali i paguar në para arrin në [●];

F. Në bazë të paragrafit [19.1.1.] të Marrëveshjes Kuadër, Shitësi dëshiron të shesë dhe transferojë te Blerësi të gjitha aksionet në Shoqëri të mbajtura nga Shitësi dhe Blerësi dëshiron të blejë dhe pranojë aksionet e përmendura.

RRJEDHIMISHT, PALET RANE DAKORD PËR SA VIJON:

Neni 1
Shitja dhe transferimi i aksioneve

1.1. Që nga data e nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje, Shitësi do të shesë dhe transferojë Aksionet e tij në Shoqëri që përfaqësojnë [●] % të të gjithë kapitalit aksionar të Shoqërisë te Blerësi.

1.2. Palët pranojnë dhe bien dakord që Marrëveshja Kuadër parashikon që kjo Marrëveshje përfaqëson vetëm instrumentin për transferimin e titullit mbi Aksionet e Shitësit në Shoqëri te Blerësi,

B. The Seller and the Purchaser are parties to the Framework Agreement entered on [●] between the Council of Ministers of the Republic of Albania and Eagle Hills Real Estate Development SH.P.K and Albanian Seaports Development Company SH.A. and Nshmi Development L.L.C (the "**Framework Agreement**");

C. The Seller is the owner of the shares representing [●] % of the total share capital of the Company with the nominal value of [●] out of which the paid-in capital in cash amounts to [●] (the "**Shares**");

D. The Purchaser is the owner of the shares representing [●] % of the total share capital of the Company with the nominal value of [●] out of which the paid-in capital in cash amounts to [●];

E. The total share capital of the Company amounts to [●] and comprises the subscribed capital in cash in the amount of [●], out of which the paid-in capital in cash amounts to [●];

F. Pursuant to Clause [19.1.1.] of the Framework Agreement, the Seller wishes to sell and transfer to the Purchaser the entire Shares in the Company held by the Seller and the Purchaser wishes to purchase and accept the said Shares.

THEREFORE, THE PARTIES AGREED ON THE FOLLOWING:

Article 1
Sale and transfer of shares

1.1. As of the date of signing of this Agreement the Seller shall sell and transfer its Shares in the Company representing [●] % of the total share capital of the Company to the Purchaser.

1.2 The Parties acknowledge and agree that the Framework Agreement provides that this Agreement represents solely the instrument for the transfer of title over the Shares of the Seller in the Company to the Purchaser, all

gjithçka në përputhje me ligjin në fuqi. Palët pranojnë dhe bien dakord që nuk kanë të drejta dhe/ose detyrime të tjera të ndërsjella sipas kësaj Marrëveshjeje, përveç atyre të parashikuara këtu në lidhje me transferimin e titullit mbi Aksionet.

in accordance with the applicable law. The Parties hereby acknowledge and agree that they do not have any other mutual rights and/or obligations under this Agreement except those provided hereby related to transfer of title over the Shares.

Neni 2
Marrja e aksioneve

2.1 Blerësi pranon transferimin dhe blerjen e Aksioneve në Shoqëri, si dhe të drejtat dhe detyrimet që i bashkëngjiten këtyre Aksioneve.

2.2 Menjëherë pas ***[noterizimit ose vërtetimit]*** të kësaj Marrëveshjeje ***[nga autoriteti kompetent]*** Palët do të ndërmarrin të gjitha veprimet e nevojshme dhe do të sigurojnë dokumentet për të bërë përfaqësuesin ligjor të Shoqërisë të paraqesë në Qendrën Kombëtare të Biznesit kërkesën për regjistrim në Regjistrin Tregtar të Blerësit si pronar të Aksioneve të fituara nga Shitësi në bazë të kësaj Marrëveshjeje.

2.3 Bazuar në këtë Marrëveshje, struktura aksionare e Shoqërisë do të jetë si më poshtë:

Blerësi është pronar i aksioneve që përfaqësojnë 100% të të gjithë kapitalit aksionar të Shoqërisë me vlerë nominale prej [●], nga të cilat [●] në para.

Article 2
Receiving of shares

2.1 Purchaser accepts the transfer and purchase of the Shares in the Company as well as the rights and obligations attached to these Shares.

2.2 Immediately upon [***notarization or the certification***] of this Agreement [***by the competent authority***] the Parties shall take all necessary actions and provide the documents to make the legal representative of the Company to submit to the National Business Centre the request for registration in the Commercial Register the Purchaser as the owner of the Shares acquired from the Seller based on this Agreement.

2.3 Based on this Agreement, the shareholder structure of the Company shall be as follows:

The Purchaser is the owner of the shares representing 100% of the total share capital of the Company with the nominal value of [●], out of which [●] in cash.

Neni 3
Çmimi i shitjes dhe blerjes dhe shpenzimet

3.1 Për transferimin e Aksioneve nga Shitësi te Blerësi, çmimi i shitjes dhe i blerjes në vlerë prej [●] EUR, i vlerësuar në përputhje me Nenin 20.1 (Vlera e Drejtë e Tregut) të Marrëveshjes Kuadër paguhet nga Blerësi te Shitësi në llogarinë bankare sipas udhëzimeve të Shitësit, në datën e nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje.

3.2 Blerësi do të paguajë të gjitha shpenzimet e nevojshme në lidhje me

Article 3
Sale and purchase price and expenses

3.1 For the transfer of the Shares from the Seller to the Purchaser the sale and purchase price in the amount of EUR [●] as valued in compliance with Clause 20.1 (Fair Market Value) of the Framework Agreement is paid by the Purchaser to the Seller in the bank account as per the Seller's instructions, on the date of signing of this Agreement.

3.2 The Purchaser shall pay all necessary expenses relating to the

[*noterizimin/vërtetimin*] e kësaj Marrëveshjeje, si dhe kostot që lidhen me regjistrimin e ndryshimit në Regjistrin Tregtar të mbajtur nga Qendra Kombëtare e Biznesit të Republikës së Shqipërisë.

[*notarization/certification*] of this Agreement, as well as costs related to registration of the change in the Commercial Register held by the National Business Centre of the Republic of Albania.

Neni 4
Ligjet e Zbatueshme

Article 4
Governing Laws

4.1 Kjo Marrëveshje do të rregullohet nga ligjet e Republikës së Shqipërisë.

4.1 This Agreement shall be governed by the laws of the Republic of Albania.

4.2 Palët në Marrëveshje do të përpiqen të zgjidhin në mënyrë miqësore të gjitha mosmarrëveshjet që lindin nga ose në lidhje me këtë Marrëveshje. Nëse arritja e një zgjidhjeje miqësore është e pamundur, të gjitha mosmarrëveshjet që lindin nga ose në lidhje me këtë Marrëveshje do të zgjidhen në përputhje me Pikën 26 (Zgjidhja e mosmarrëveshjeve) të Marrëveshjes Kuadër.

4.2 The Parties to the Agreement shall endeavour to settle amicably all disputes arising from or in connection with this Agreement. Should reaching of an amicable solution be impossible, all disputes arising from or with respect to this Agreement shall be settled pursuant to Clause 26 (Dispute Resolution) of the Framework Agreement.

Neni 5
Dispozitat përfundimtare

Article 5
Final Provisions

5.1 Të drejtat dhe detyrimet e Palëve nuk mund të cedohen, të vendosen peng ose transferohen ndryshe nga asnjëra prej Palëve, përveç nëse lejohet në bazë të Marrëveshjes Kuadër dhe/ose Statutit të Kompanisë.

5.1 The rights and obligations of the Parties may not be ceded, pledged or otherwise transferred by either of the Parties, except as permitted pursuant to the Framework Agreement and/or the Statute of the Company.

5.2 Kjo Marrëveshje nuk mund të ndryshohet ose amendohet, përveç me aneks me shkrim, të nënshkruar nga Palët.

5.2 This Agreement may not be altered or amended, except by annex in writing, signed by the Parties.

5.3 Nëse ndonjë nga dispozitat e kësaj Marrëveshje konsiderohet plotësisht ose pjesërisht e pavlefshme, kjo nuk do të ndikojë në vlefshmërinë ligjore të dispozitave të mbetura të kësaj Marrëveshjeje. Në këtë rast, Palët do të zëvendësojnë, në masën e mundshme, një dispozitë të tillë të pavlefshme me një dispozitë tjetër ligjërisht të detyrueshme që do të jetë në përputhje me kuptimin dhe qëllimin e kësaj Marrëveshjeje.

5.3 Should any of the provisions of this Agreement be considered fully or partially invalid, this shall not affect the legal validity of the remaining provisions hereof. In this event, the Parties shall replace, to the possible extent, such invalid provision with another legally binding provision that shall be in compliance with the sense and purpose of this Agreement.

5.4 Në rast mospërputhjeje ndërmjet Marrëveshjes Kuadër dhe kësaj Marrëveshjeje, parashikimet e Marrëveshjes Kuadër do të mbizotërojë.

5.4 In case of discrepancy between the Framework Agreement and this Agreement, the provisions of the Framework Agreement shall prevail.

Neni 6
Data e hyrjes në fuqi të marrëveshjes

6.1 Kjo Marrëveshje do të hyjë në fuqi me nënshkrimin nga përfaqësuesit e autorizuar të palëve dhe [***noterizimin/vërtetimin para autoritetit kompetent***].

Article 6
Effective Date of the Agreement

6.1 This Agreement shall become effective upon signing by the authorized representatives of the Parties and its [***notarization/certification before the competent authority***].

Neni 7
Kopjet e njëjta dhe gjuha e Marrëveshjes

7.1 Kjo Marrëveshje është hartuar në gjuhën shqipe dhe angleze në 6 (gjashtë) kopje identike, nga të cilat, me [***noterizimin/vërtetim nga autoriteti kompetent***] dhe dorëzimin pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit të Republikës së Shqipërisë dhe Administratës Tatimore, Shitësi dhe Blerësi do të ruajnë 1 (një) kopje, ndërsa një kopje do të shërbejë për kërkesat e Shoqërisë. Në rast mospërputhjesh ndërmjet versionit shqip dhe atij anglisht, versioni në anglisht do të mbizotërojë.

Article 7
Counterparts and Language of the Agreement

7.1 This Agreement was made in Albanian and English language in 6 (six) identical copies, out of which, upon the [***notarization/certification by the competent authority***] and submission to the National Business Centre of the Republic of Albania and the Tax Administration, the Seller and the Purchaser shall keep 1 (one) copy, while one copy shall serve for the requirements of the Company. In case of discrepancies between the Albanian and the English version the English version shall prevail.

[*SHITËSI/SELLER*]
"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" SH.P.K.
Emri / Name: [●]
Pozicioni / Position: [●]

_____

[*BLERËSI/PURCHASER*]
"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A.

Emri / Name: [●]
Pozicioni / Position: [●]

_____

SHTOJCA 11

Sheshi i Fazës 1

SHTOJCA 12

Sheshi i Fazës 2

SHTOJCA 13

Letra e Shprehjes së Interesit

KONFIDENCIALE

Data

Për: **Eagle Hills Real Estate Development Sh.P.K.**
Rruga "Tregtare", Administrata 8, Porti i Durrësit, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri

Në vëmendjen e: Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar (Administratori)

I nderuar zoti Alabbar,

Po ju shkruajmë për të ofruar një letër shprehje interesi ("**LOI**") nga _____ ("*emri në formë të shkurtuar*") në lidhje me Projektin e Yachts & Marina në Durrës ("**Projekti**") në përputhje me marrëveshjen e datës _____ 2022, të nënshkruar midis Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë ("**Qeveria Shqiptare**"), Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. ("**Eagle Hills**"), Albanian Seaports Development Company Sh.A. ("**ASDC**") dhe Nshmi Development L.L.C ("**NSHMI**") ("**Marrëveshja Kuadër**").

Bazuar në Marrëveshjen Kuadër të lartpërmendur, ASDC dhe Eagle Hills krijuan shoqërinë "Durres Marina" Sh.A. ("**Durrës Marina**" ose "**Kompania**"). Ne e vlerësojmë kohën dhe energjinë të cilën ju dhe ekipi juaj na keni përkushtuar në diskutimin e kësaj mundësie dhe informacionit që na keni ofruar deri më tani.

Ndërsa vazhdojmë të shpenzojme kohë duke vlerësuar Durrës Marina, ne besojmë se _____ do t'i sjellë aftësi dhe vlera unike Kompanisë, duke përshpejtuar rritjen dhe zhvillimin e Durrës Marina.

Në këtë LOI, përveç rasteve kur specifikohet ndryshe në të ose siç e kërkon ndryshe konteksti, termat, kurdo që përdoren, do të kenë të njëjtin kuptim që kanë në Marrëveshjen Kuadër.

(i) Propozimi

Bazuar në [Nenin 5.3 dhe/ose Nenin 8.3] të Marrëveshjes Kuadër të lartpërmendur dhe në varësi të kushteve të përcaktuara më poshtë, _____ ka kënaqësinë të parashtrojë letrën jodetyruese të qëllimit ("**Propozimi**").

Ne konfirmojmë gatishmërinë tonë për të investuar deri në 30% (tridhjetë përqind) të fondit të nevojshëm [për të financuar Rritjen e Kapitalit të Fazës 1 dhe përfundimin e Projektit siç i përket Zonës së Fazës 1]/[për të financuar Rritjen e Kapitalit të Fazës 2 dhe përfundimin e Projektit siç i përket Zonës së Fazës 2]. Bashkangjitur, ju lutemi gjeni pasqyrën e vërtetuar të llogarisë bankare që tregon disponueshmërinë e këtyre fondeve.

(ii) Angazhim jodetyrues

Kjo shprehje interesi jodetyruese nuk synon dhe nuk duhet të konsiderohet të krijojë ndonjë detyrim përfundimtar nga ana e _____, ose e ndonjë nga Shoqërive të Lidhura të saj, për të investuar shumën e përmendur në paragrafin (i) më sipër. Si rrjedhojë e fjalisë paraardhëse, asnjëra nga palët nuk do të jetë e detyruar në asnjë mënyrë në lidhje me këtë letër, përveç kur palët nënshkruajnë një marrëveshje përfundimtare, dhe më pas palët do të konsiderohen të detyruara vetëm në përputhje me kushtet e marrëveshjes përfundimtare.

Sinqerisht e juaja,
[Nënshkrimi]
Emri
Emri i Kompanise

SHTOJCA 14

Bonifikimi i Tokës

SHTOJCA 15

Pretendimet e Palëve të Treta

Pretendime të mundshme nga palët e treta që aktualisht operojnë në Portin e Durrësit dhe që mund të kenë ndikim në kohën se kur do të bëhet transferimi i një pjese të tokës të përfshirë në Fazën 1 të zhvillimit dhe mbase dhe transferimit të Fazës 2, do të trajtohen nga ASDC-ja sipas dispozitave dhe kushteve të Marrëveshjes Kuadër dhe legjislacionit të zbatueshëm.

ASDC-ja merr përsipër, me kosto dhe shpenzime të vetat, të veprojë si palë zëvendësuese për Investitorin Strategjik në të gjitha mosmarrëveshjet, që ky i fundit mund të ketë me palë të treta private lidhur me pretendimet që këto palë mund të ngrenë për të drejtat e pronësisë ndaj Sheshit të Projektit.

Pas dorëzimit të Sheshit të Projektit të Fazës 1 dhe/ose Sheshit të Projektit të Fazës 2, Qeveria Shqiptare siguron se Investitori Strategjik do ta zotërojë Sheshin e Projektit në mënyrë të qetë dhe paqësore për përdorimin e lejuar, dhe se ky zotërim dhe gëzim nuk ndërpritet, cenohet apo pengohet nga kërkesa ose pretendime nga ndonjë palë e tretë lidhur me pronësinë ose titullin e tokës së përfshirë në Sheshin e Projektit.

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

SHTOJCA 1 - PLANI I BIZNESIT

PLANI BIZNESIT – MASTER PLAN

Projekti: ***DURRËS YACHTS & MARINA***

Zhvilluesi: Eagle Hills Real Estate Development SHPK

Shtator 2022

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

Përmbajtja

Prezantimi.
Përshkrimi i situatës demografike dhe ekonomike.
Turizmi dhe zhvillimi i tij.
Ndikimi i projektit
Ndikimi ekonomik
Ndikimi social
Projekti Durres Yachts & Marina
Disa fjalë për zhvilluesin
Përmbledhja ekzekutive
Projekti dhe zhvillimi i tij
Analizat Swot
Pika të forta
Pikat e Dobta
Mundësitë
Kërcënimet.
Analiza financiare e projektit.
Performanca e përgjithshme e planifikuar e projektit
Parashikimet e çmimeve të shitjes:
Rrjedha e parasë
Përfundime

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Prezantimi

Durrësi, porti më i madh detar i vendit, ndodhet 34 km larg Tiranës. Është qyteti më i lashtë në Shqipëri ose qyteti i përjetshëm mbi detin Adriatik, me gati 3,000 vjet histori. Themelimi i tij daton në vitin 627 p.e.s. kur korintasit dhe kolonët nga Korfuzi pushtuan territorin ilir të Taulantëve.

Në plazhin e Durrësit ndodhet edhe amfiteatri më i madh në Gadishullin Ballkanik dhe Muzeu Arkeologjik më i madh në vend.

Me zhvendosjen e portit, Durrësit i krijohet një mundësi për të krijuar një vijë të re bregdetare, duke përmirësuar plazhin ekzistues dhe duke formuar një marinë të re për të krijuar një destinacion të ri për jahtet në hartën e Adriatikut.

Vendndodhja e tij gjeografike, argëtimi dhe oferta kulturore, si dhe afërsia me kryeqytetin e Tiranës,e bën Durrësin një qytet unik në rajon dhe një vend ideal për këtë projekt.

Përshkrimi i situatës demografike dhe ekonomike

Popullsia

Qarku i Durrësit është qarku i dytë më i madh për nga popullsia, duke zënë 10% të popullsisë shqiptare, pas qarkut të Tiranës që zë 32% të popullsisë shqiptare.

Nga të dhënat e 5 viteve të fundit të INSTAT-it për qarkun e Durrësit shihet qartë tendenca e rritjes demografike.

GDP-ja

Shqipëria pa një rritje të GDP-së të përmirësuar nga 1.4% në 2012 – 2014 në 3.3% në 2015 – 2018, duke arritur një rritje prej 4.2% në 2018. Sipas INSTAT, rritja e vitit 2019 vlerësohet në 2.2% ndërsa tkurret me 3.3% për shkak të pandemisë së Covid-19. Megjithatë, ekonomia tashmë ka nisur rimëkëmbjen, duke arritur një rritje prej 3.0% në TM4 2020.

Investimet Direkte te huaja zakonisht shohin një efekt shumëfishues në kontributin e tyre në GDP, më shumë në rastin e investimeve në pasuri të paluajtshme. Për shembull, sipas një studimi të bërë nga E&Y, Expo 2020 e organizuar nga Emiratet e Bashkuara Arabe me një investim total prej 40 miliardë AED (rreth 9.0 miliardë euro) parashikohet të ketë ndikim në vlerën e shtuar bruto (GVA) prej 122 miliardë AED (rreth 27 miliardë euro).) në ekonominë e Emirateve të Bashkuara Arabe, pra arritja e një shumëzuesi 3.0 gjatë viteve 2013 – 2031 (18 vjet), me vetëm 12% investime të huaja direkte.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Turizmi dhe zhvillimi i tij

Karakteristikat e turizmit në nivel kombëtar

Turizmi është një sektor prioritar i zhvillimit të qëndrueshëm ekonomik dhe social, madje edhe për ekonominë e Shqipërisë. Ai gjeneron të ardhura më të larta dhe një sërë aktivitetesh ekonomike që lidhen me to, si dhe garanton mundësi punësimi dhe vetëpunësimi në vend. Me një pasuri të veçantë natyrore, historike dhe me një pasuri të trashëgimisë kulturore, Shqipëria ka një potencial të jashtëzakonshëm turistik, i cili do të përbëjë një identitet më të njohur për turizmin shqiptar, do të përmirësojë konkurrencën dhe pozicionimin e Shqipërisë në rang kombëtar, rajonal, tregun turistik europian dhe global.

Si një nga sektorët më të rëndësishëm të zhvillimit ekonomik në Shqipëri, sektori i turizmit përbën 10% të PPB-së, ndërkohë që duke përfshirë efektet shumëfishuese indirekte, kontributi i tij është rreth 20% e PPB-së duke e bërë këtë sektor një nga komponentët kryesorë. të ekonomisë kombëtare dhe të tregtisë së jashtme. Me gjithë trashëgiminë e kaluar, e cila paraqet mangësi të shumta si turizmi sezonal, cilësia eshërbimit, shpenzimet mesatare të ulëta dhe me personel standard, pozita e Shqipërisë në tregun ndërkombëtar të turizmit është rritur dhe është bërë e qëndrueshme. Gjatë vitit 2019, në Shqipëri erdhën rreth 6.4 milionë shtetas të huaj, dëshirat dhe nevojat e të cilëve u plotësuan nga rreth 64 mijë të punësuar vetëm në aktivitete të lidhura me turizmin, që do të thotë se çdo punonjës në këto aktivitete u shërbeu dhe kujdesej për rreth 101 vizitorë të huaj.

Vlera e shtuar e industrive të turizmit është rritur me 18.3%, krahasuar me vitin 2018. Pesha që lidhet drejtpërdrejt me industritë e lidhura me turizmin në Prodhimin e Brendshëm Bruto (PBB) për vitin 2019 është 3.23%.

Ekonomia shqiptare mund të mbështetet në një të ardhme më të mirë në turizëm dhe në sektorë që ndikohen pozitivisht nga zhvillimi i saj si transporti, telekomunikacioni, agroindustria etj. në kushtet e një konkurrence në rritje dhe në tregun e turizmit sfida kryesore mbetet përmirësimi rrënjësor i cilësinë dhe kostot e ofertës turistike shqiptare, ndërsa
në treg, Shqipëria duhet të përfitojë nga kjo mundësi për t'u pozicionuar si një destinacion me cilësi. Zhvillimi i Shqipërisë si destinacion turistik kërkon bashkërendimin e punës së të gjithë aktorëve, publikë dhe privatë, në të gjitha nivelet. Të gjithë aktorët e lidhur direkt ose indirekt me industrinë e turizmit shqiptar duhet të punojnë së bashku dhe të bashkërendojnë aktivitetet e tyre për të eliminuar pengesat që i dalin përpara dhe për të përmbushur synimet e tyre strategjike.

Zhvillimet kryesore në sektorin e turizmit

Sektori i turizmit është i tillë që lidhet me shumë aktivitete të tjera ekonomike. Ndikimi i këtij sektori nuk mund të shihet si analiza e tij e drejtpërdrejtë në ekonomi. Hyrja e shtetasve të huaj në kufirin shqiptar është rritur me 75% në 6 vitet e fundit, duke arritur vlerën e 6.4 milionë vizitorëve në vitin 2019, çka tregon qartë se Shqipëria po vlerësohet si një destinacion që po bëhet gjithnjë e më tërheqës. Gjatë vitit 2019, flukset hyrëse të shtetasve tëhuaj janë 8,1% më shumë se
në vitin 2018 (burimi: Instat)

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Ndikimi i projektit

Zhvillimi i këtyre zonave ofron më shumë mundësi punësimi, krijon kushte më të mira jetese dhe më shumë përfitime ekonomike për komunitetin.

Ndikimi ekonomik

- Direkt
- Fiskal
- Indirekt
- Deduktuar

Ndikimi i drejtpërdrejtë përfshin të gjitha të ardhurat e parashikuara që do të gjenerohen nga zhvillimi i kësaj zone, si të ardhurat nga

- Shitja e apartamenteve, parkingjeve
- Nga dhomat e hotelit
- Nga restorantet dhe baret
- Nga dhënia me qira e hapësirës për ankorimin e jahteve
- Dhe madje edhe nga burime të tjera të ardhurash nga shërbimet e tjera të biznesit

Një nga komponentët kryesorë që ka ndikim të drejtpërdrejtë të këtij projekti në ekonominë e Shqipërisë është fondi total i pagave për punonjësit që janë angazhuar për ndërtimin e zonës dhe për menaxhimin e saj.

Ndikimi fiskal i referohet të gjitha taksave që do të mblidhen nga zhvillimi dhe funksionimi i kësaj zone, të gjitha taksat nga shitja dhe blerja që do të gjenerojë zona si dhe taksat e fondit të pagave për punonjësit që do të punësohen përkohësisht dhe me një periudhë më të gjatë. Bashkitë do të mbledhin taksa edhe nga funksionimi i hoteleve dhe bar restorantit.

Ndikimi indirekt përfshin të gjitha pozicionet e punës dhe të ardhurat e krijuara nga biznesi që do të ofrojë produkte dhe shërbime në të gjithë zonën.

Ndikimi i deduktuar i referohet efekteve ekonomike të gjeneruara kur punonjësit (me kohë të pjesshme dhetë plotë) dhe furnitorët rishpenzojnë pagat e tyre për të blerë produkte vendore, p.sh., një punonjës blen karburant për makinën e tij kur shkon në punë. Ky lloj ndikimi në komunitetin lokal eshte shpesh herë më i madh se sa krijimi i disa vendeve të punës dhe të ardhurave te shtuara nga taksat.

Ndikimi social

Durrës Yachts Marina do të ofrojë për qytetin e Durrësit ruajtjen e kulturës vendase dhe përmirësimin e infrastrukturës, duke përmirësuar ambientet lokale, gjë që sjell një

edukim me te mire, ambiente më të mira relaksi, organizimi i eventeve sociale dhe rrjedhimisht një nivel më i mirë jetese për vendasit.
Vendasit në bashkëpunim me turistët, duke u përzier me prejardhjen e tyre, krijojnë një kulturë kozmopolite në zonë. Për shkak të një kërkese më të lartë për shërbime më të mira, mundësitë për pozicione të ndryshme pune që do të krijohen në zonë do ta bëjnë më pak të nevojshme që njerëzit të emigrojnë me qëllim që të sigurojnë jetesën e tyre.

Zhvillimi i kësaj zone ka vlerësuar se do t'i sjellë komunitetit shumë përfitime sociale që përfshijnë:

- Ruajtja e kulturës dhe trashëgimisë lokale
- Forcimi i komunitetit
- Ofrimi i shërbimeve sociale
- Komercializimi i kulturës dhe artit
- Rigjallërimi i artit dhe kulturës

Ruajtja e kulturës dhe trashëgimisë lokale; Zhvillimi i kësaj zone do të sjellë një rritje të numrit të turistëve që do të vizitojnë qytetin e Durrësit.
Një nga objektivat më të shpeshtë që kanë turistët është njohja e kulturës vendase. Si në shumë destinacione të tjera turistike, bëhen përpjekje për të ruajtur kulturën dhe trashëgiminë vendase. Kjo do të kontribuojë në ruajtjen dhe menaxhimin e burimeve natyrore, mbrojtjen e trashëgimisë lokale dhe në rilindjen e artit dhe kulturës vendase.

Forcimi i komunitetit; Ky projekt do të jetë një katalizator për forcimin e komunitetit lokal. Ngjarjet dhe festivalet në të cilat banorët kanë qenë pjesëmarrës dhe spektatorë kryesorë do të rilindin dhe zhvillohen në përgjigje të interesave lokale.
Vendet e punës që do të krijohen nga turizmi do të jenë një shpërthim i madh për komunitetin vendas. Përveç ndikimit ekonomik që sjell kjo, të punësuarit janë më të lumtur dhe më socialë se ata që janë të papunë.
Banorët vendas mund të rrisin ndikimin e tyre në zhvillimet turistike dhe të rrisin të ardhurat e tyre përmes trajnimeve dhe zhvillimit të aftësive afariste dhe organizative.

Ofrimi i shërbimeve sociale; Zhvillimi i kësaj zone do të sjellë investime të mëdha në infrastrukturë. Këto investime do të jenë të aksesueshme për komunitetin lokal. Disa nga këto investime që do të kryhen janë rrugë të reja, kanalizime të reja etj.
Të gjitha këto investime do të sjellin një rritje të cilësisë së jetës dhe janë një shembull pozitiv i ndikimit social.

Komercializimi i kulturës dhe artit;Si pjesë e zhvillimit të kësaj zone është edhe hapja e një numri të konsiderueshëm biznesesh, gjë që është një ndikim pozitiv. Kjo do të sjellë një përmirësim të atmosferës emocionale të komunitetit sepse njerëzit do të kenë më shumë të ardhura nga hapja e bizneseve në këtë zonë. Këto biznese mund të promovojnë artin dhe kulturën vendase. Muzetë, shfaqjet dhe galeritë janë forma fantastike për të ekspozuar traditën lokale të një vendi.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Rigjallërimi i artit dhe kulturës; Shumë nga bizneset, si dyqanet dhe restorantet në këtë zonë do të mobilizohen duke promovuar artin dhe kulturën vendase.

Projekti Durres Yachts & Marina

Disa fjalë për zhvilluesin

Projekti Durrës Yachts & Marina drejtohet nga Grupi i Kompanive Eagle Hills, i themeluar nga shkëlqesia e tij Mohamed Ali Alabbar. Grupi është përgjegjës për disa nga zhvillimet më ikonike, inovative dhe elitare në botë, duke përfshirë The Dubai Marina, The Burj Khalifa, Downtown Dubai dhe The Belgrade Waterfront. Një profil i shkurtër i Grupit Eagle Hills është bashkangjitur këtu si Shtojca 2.

Përmbledhje ekzekutive

Durres Yachts & Marina ndodhet në Bashkinë e Durrësit, Shqipëri. Shtrihet në pjesën lindore të portit të Durrësit, me një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2. Projekti Durres Yachts & Marina do të zhvillohet në portin e Durrësit. Ky është një projekt avangard, i pari i këtij lloji jo vetëm në Shqipëri por edhe në Ballkan.
Projekti synon të zhvillojë këtë pjesë të qytetit, duke përdorur elementet e arkitekturës tradicionale shqiptare të integruara me arkitekturën bashkëkohore mesdhetare, nëpërmjet një paramendimi të ri të portit dhe zonës përreth, duke sjellë një vije bregdetare të re, duke integruar zonën e banimit, përgjatë detit dhe marinës duke e orientuar turizmin vendas drejt elitës. Ky projekt i konceptuar si një kompleks turistik rezidencial do të sjellë një zhvillim të madh edhe në infrastrukturë, pasi ndërtimi i sistemit rrugor të këtij kompleksi do të sjellë zhvillim edhe për zonën përreth. Projekti do të zhvillohet në një sipërfaqe totale prej 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2mln m2 në skenarin më të mirë), në një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2.

Zhvillimi i këtij masterplani do të përfshijë rreth:

- 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2 mln m2 në skenarin më të mirë).
- shumë hotele me një total deri në 850+ dhoma
- Sipërfaqe biznesi
- 80.000 m2 hapësira të gjelbra ose ambjente të hapura
- deri në 700 m gjatësi plazhi
- deri në 280 vende për jahte

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës datë 14.07.2021, për Njësinë Strukturore DR_UB_S1_480/211, intensiteti maksimal i lejuar është 2.5, bashkëlidhur raporti (si Aneks-1). Kompania ka parashikuar densitetin minimal prej 1.7 FAR që Projekti të jetë i zbatueshëm.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Projekti dhe zhvillimi i tij

Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe për të shërbyer si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri.

Masterplani përfshin lagje të ndryshme si Marina, Plazhi, Bregdeti, Parku, Qyteti i vjetër dhe Komunitetet bregdetare.

Një projekt i klasit botëror i Jahteve dhe Marinës në qytetin e Durrësit është planifikuar të ketë përbërësit e mëposhtëm:

- Komuniteti i plazhit
- Komuniteti i Parkut
- Komuniteti i Qytetit të Vjetër
- Komuniteti bregdetar
- Komunitete bregdetare luksoze
- Marina

Durrës Yachts & Marina pritet të përfundojë i ndare me faza. Pronat e ndërtuara janë planifikuar të laçohen në grupe, sipas kushteve të tregut, grupi i parë vlerësohet të fillojë në tremujorin e parë të vitit 2023. Zonat e Tregtisë me Pakicë do të ndjekin një plan të ngjashëm lançimi.

Punimet e projektimit për Hotelin e parë priten të fillojnë në TM1 2023 dhe punimet e ndërtimit parashikohen të fillojnë nga TM4 2023. Pjesa tjetër është planifikuar të lançohet në faza, bazuar në marrjen në tregut.

Faza e parë e ndërtimit do të përbëhet nga rreth 4,000 Apartamente, afërsisht 150 Çelësa/dhoma Hoteli dhe dhe sipërfaqe dysheme bruto (GFA) 28,000 m² zonë tregtimi me pakicë.

Faza e dytë e ndërtimit parashikohet të përfshijë ndërtimin e 8,646 apartamenteve, afërsisht 752 dhoma hoteli, rreth 280 shtretër të Marinës dhe 19,500 m² sipërfaqe bruto dysheme (GFA) të zonës së tregtimit me pakicë.

Përveç Marinës, projekti i klasit botëror Yachts and Marina në qytetin e Durrësit është planifikuar të ketë përbërësit e mëposhtëm:

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - SEKRETARIA - AIDA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Master Development me një minimum të supozuar FAR prej 1.7

Përshkrim	NLA	GFA	Njësi
Apartamente	401,026	1,264,552	12646
Hotel (5 yje)	13,563	27,127	452
Hotel (4 yje)	10,232	20,464	450
Shitje me pakicë	15,092	47,591	317
Total	**439,914**	**1,359,734**	**13,865**
Efiçenca e tokës	55,00%		
GLA	**799,843**		
FAR	**1.7**		

Sipërfaqja e planifikuar m² e zhvillimeve/aseteve është si më poshtë:

Lloji i Asetit	Master Plani Total (Sipërfaqja m²)	Faza -I (Sipërfaqja m²)	Faza -II (Sipërfaqja m²)
Rezidenciale	1,264,552	400,000	864,552
Hotel	47,591	13,394	34,197
Tregti me pakicë	47,591	28,151	19,440
Total	**1,359,734**	**441,545**	**918,189**

Koeficienti i intensitetit të zhvillimit/ndërtimit është dinamik dhe i nënshtrohet përfundimit të projektimit të secilit projekt brenda Fazës 1 dhe Master Planit, megjithatë skica e vlerësuar që përbën bazën e llogaritjeve tona të fizibilitetit siç propozohet është si më poshtë:

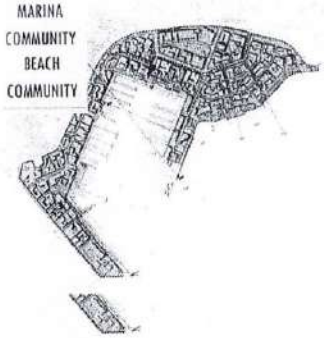
Lloji Asetit	Sipërfaqe bruto e tokës (m²)	Efiçensa e Toka	Sipërfaqe neto e tokës (m²)	Sipërfaqe bruto kati (m²)	Sipërfaqe e ndërtuar (m²)	Zona Suite (m²)	GFA % e BUA	SA % e GFA
Ref:	A	B	C = A * B	D = A * 1.7	E	F	G = D/E	H = F/D
Total	**799,843**	**55%**	**439,914**	**1,359,734**	**1,935,353**	**1,336,961**	**70%**	**98%**

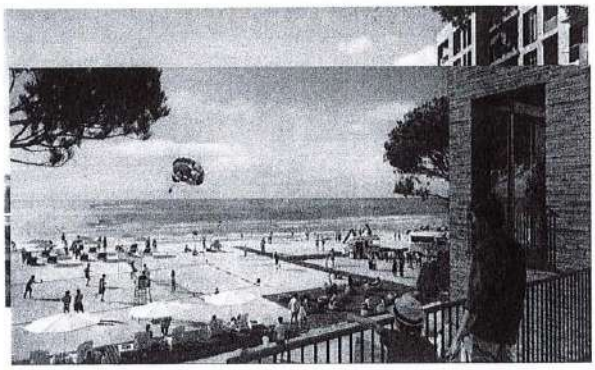
Detajet në lidhje me lartësinë maksimale të ndërtimit, nëntokë/mbi sipërfaqen e tokës dhe numrat e kateve i nënshtrohen zhvillimit të projektimit dhe finalizimit të Masterplanit të detajuar për projektin veçanërisht Fazën 2. Lartësia e planifikuar e ndërtimit, subjekt i miratimeve, fillon nga G+2 dhe mund të shkojë deri në G+18 për ndërtimin e Godines Referuese (Landmark Building) në Masterplan.
Procesi i hartimit të Masterplanit po zhvillohet në faza dhe do t'i nënshtrohet ndryshimeve dhe miratimit të tij.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

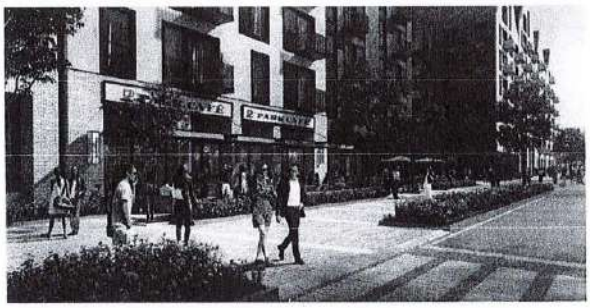
REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AIDA - SEKRETARIA

MARINA
COMMUNITY
BEACH
COMMUNITY

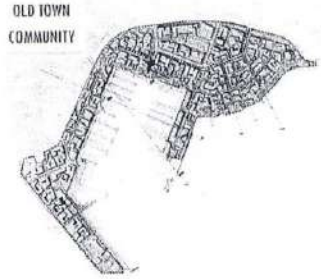


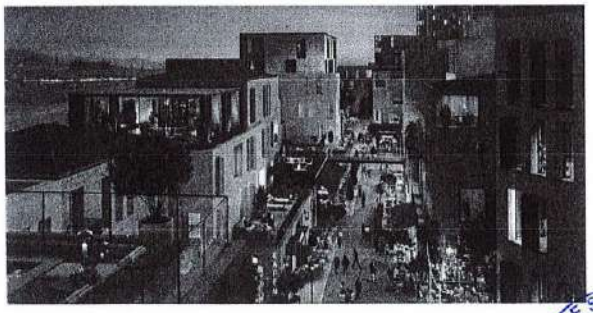


PARK
COMMUNITY



OLD TOWN
COMMUNITY



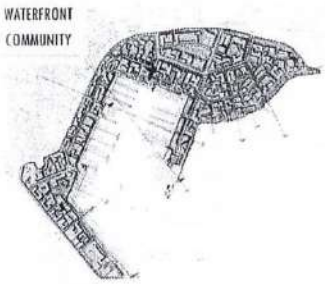


Eagle Hills Real Estate
Davelopment Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

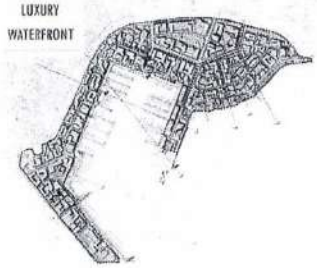
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

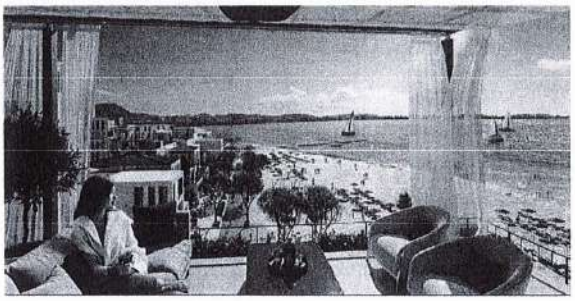
Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

WATERFRONT
COMMUNITY



LUXURY
WATERFRONT





Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

DURRËS

AMENITIES

BBQ ZONES

PICNIC LAWNS

PLAY AREAS

RETAIL OUTLETS

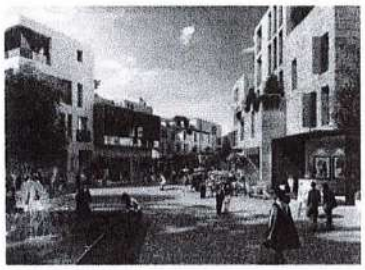
BIKING TRAILS

BASKETBALL

PARKS & FOUNTAIN

POOL HOUSE

MARINA COMMUNITY



Praktikat më të mira ndërkombëtare për dizajnin urban dhe krijimin e një vendi emocionues për të jetuar, punuar, blerë dhe shijuar do të ndiqen për çdo komunitet.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Analiza Swot

Më poshtë janë paraqitur analizat SWOT (Përparësitë-Dobësitë-Mundësitë-Kërcënimet) të projektit dhe pozicionit të tij.

Pika të forta

- Vendndodhja: ne nje pozicion strategjik, shume pranë aeroportit te Rinasit dhe portit me te madh në Shqiperi Durrës, lehtesisht i aksesueshëm
- Reputacioni i mirë i kompanisë investuese - investime të tjera në zhvillimin e sektorit të turizmit.
- Kapacitetet financiare të shoqërisë investuese
- Program i shkëlqyer marketingu
- Një strukturë organizative perfekte e investimit
- Një investim gjithëpërfshirës, nga hotelet me 4 dhe 5 yje (sipas procesit/entitetit lokal të vlerësimit), portet e jahteve, apartamentet, restorantet, dyqanet etj.

Pikat e Dobta

- Rritja e kostove për përmirësimin e florës, faunës dhe detit
- Rritja e kostove për trajnimin e punonjësve
- Hapësira për përmirësimin e infrastrukturës aktuale

Mundësitë

- Përmirësimi i profilit ndërkombëtar të QYTETIT TË Durrësit dhe Shqipërisë si destinacion turistik
- Vendosja e standardeve të reja në planet dhe masterplanet e ndërtimit
- Përmirësimi i reputacionit të biznesit në Shqipëri
- Përmirësimi i parametrave ekonomikë në Shqipëri
- Tërheqja e turistëve të huaj dhe vendas
- Zhvillimi i teknologjisë
- Përmirësimi i infrastrukturës
- Rritja e numrit të të punësuarve
- Rritja e tregut turistik
- Rritja e investimeve në Shqipëri
- Portet e jahteve me standarde të larta
- Rritja e vlerës së pronës

Kërcënimet

- Konkurrencë me çmime të ulëta
- Shpejtësia e rritjes ekonomike
- Hapësira për përmirësim në mjedisin ekonomik

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Analizat financiare të projektit

Performanca e përgjithshme e planifikuar e projektit

Menaxhmenti i kompanisë ka përgatitur një plan biznesi me disa analiza të ndjeshmërisë, dhe një minimum FAR (Raporti i sipërfaqes së dyshemesë në sipërfaqen bruto të tokës) prej 1.7, është vlerësuar të jetë thelbësor për suksesin e projektit. Masterplani i përgjithshëm i sipërfaqes bruto të tokës (GLA) i planifikuar është 799,843 m² me një koefiçent të shfrytëzimit të tokës prej 55%. Sipërfaqja totale Neto e Tokës (NLA) sipas master planit e planifikuar është 439,914 m².

Projekti Durrës Yachts & Marina do të realizohet në faza.

Faza e parë e ndërtimit do të përbëhet nga rreth 4,000 Apartamente, afërsisht 150 çelësa/dhoma Hoteli dhe 28,000 m² GFA të zonës së tregtimit me pakicë.

Faza e dytë e ndërtimit parashikohet të përfshijë ndërtimin e 8,646 apartamenteve, afërsisht 752 dhoma hoteli, rreth 280 shtretër të Marinës dhe 19,500 m² GFA të zonës së tregtimit me pakicë.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - SEKRETARIA
AIDA
AGENCIA SHQIPTARE E ZHVILLIMIT TË INVESTIMEVE

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Bazuar në sa më sipër, të ardhurat gjithëpërfshirëse për Durres Yachts & Marina parashikohen të jenë si më poshtë:

Të Hyrat e Detajuara _ Shuma në Euro	Projekti total	Faza e Parë	Faza e Dytë
Të ardhura nga shitjet e apartamenteve	2,254,134,869	637,036,964	1,617,097,905
Të ardhurat nga shitjet e parkingjeve	247,975,240	74,190,853	173,784,387
Të ardhurat nga shitjet për hotelin (5 yje)	195,777,370	63,607,658	132,169,712
Të ardhurat nga shitjet për hotelin (4 yje)	121,714,113	0	121,714,113
Shitje/tregti me pakicë	344,451,672	215,505,630	128,946,042
Marina	34,934,815		34,934,815
Të ardhurat totale të projektit	**3,198,988,079 €**	**990 341 105 €**	**2,208,646,974 €**
Kosto e vështirë	1,475,870,696	420,174,551	1,055,696,145
Kosto e butë	75,497,103	20,921,388	54,575,715
Kontingjente	44,276,121	13,835,810	30,440,311
Kostot e Infrastrukturës	386,619,573	112,160,533	274,459,040
Kostoja e Marketingut	60,050,643	17,069,468	42,981,175
Kostoja e Administrimit	39,032,918	11,095,154	27,937,764
Kostoja totale e projektit	**2,081,347,054 (Kostot totale te Projektit)**	**595,256,904 (Kostot e Fazës I te Projektit)**	**1,486,090,150 (Kostot e Fazës II te Projektit)**
Fitimi total (EBITDA)	**1,117,641,025 €**	**395,084,201 €**	**722,556,824 €**
Kostoja e interesit @ 5%	24,940,363	11,118,458	13,821,905
Taksa	238,208,744	83,704,532	154,504,212
Fitimi neto	**854,491,917 €**	**300,261,211 €**	**554,230,706 €**
Projekti IRR	20.10%		
IRR Pas financimit dhe taksave	20.18%		

Të ardhurat totale të kompanisë për të gjithë projektin Durres Yachts& Marina vlerësohen të jenë **3.2miliardë euro.**
Të ardhurat e Fazës I të Projektit vlerësohen të jenë 990 milionë Euro.
Të ardhurat e Fazës II të Projektit vlerësohen të jenë 2.2 miliardë Euro.
Studimi i fizibilitetit i Durres Yachts & Marina përfshin Zhvillimin[1] dhe Investimin[2] e pronave.

Të ardhurat e parashikuara për Master Planin Total janë supozuar si më poshtë:

- Të ardhurat nga shitja e apartamenteve vlerësohen të jenë 2.2 miliardë euro dhe parashikohen të shitenme 1500 euro për m2.

- Të ardhurat nga parkimi për banim vlerësohen të jenë 247 milionë euro me çmim të parashikuar për hapësirë 18,000 euro. Parkimi i hoteleve dhe i shitjeve me pakicë vlerësohet të operohet në kuadër tëbiznesit të shitjes me pakicë dhe hotelierisë dhe pritet të jetë pjesë e ofertave të përgjithshme (dhe janë marrë në këto të ardhura biznesi) të përdorura për këto biznese ekzistuese.

[1]Apartamentet rezidenciale dhe parkingjeve shoqëruese janë pjesë e DP
[2]Asetet e shitjes me pakicë dhe hoteleve janë IP

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

- Të ardhurat nga Hoteli parashikohen të jenë 195 milionë euro për ato me 5 yje dhe 121 milionë euro për ato me 4 yje, mesatarisht. Çmimi i dhomës për hotelet është 140 € për Hotelin me 5 Yje dhe 80 € për Hotelin me 4 Yje (Vlerësimi i hoteleve që do të ndërtohen i nënshtrohet procesit lokal të vlerësimit/entitetit).

- Pjesë e ofertës së përgjithshme të hotelit është edhe Kazinoja e cila pritet të zhvillohet në fazën e dytë. Kazinoja pritet të jetë një "vlerë e shtuar" e madhe për suksesin e përgjithshëm të të gjithë Master Development, veçanërisht nga pikëpamja e turizmit, megjithatë ne nuk presim që ky biznes në vetvete të jetë thelbësor në kontekstin e përgjithshëm të zhvillimit të masterplanit.

- Të ardhurat nga Shitja me pakicë janë nga dhënia me qira e njësive të shitjes me pakicë, tarifat e qirasë dhe perdorimi bazohen në kushtet mbizotëruese të tregut, qiraja për m^2 në vit pritet të jetë 300 €.

- Të ardhurat nga Marina janë parashikuar si më poshtë.

  - ~ 280 Vende Ankorimi
  - Norma Mesatare në vit – ~ Eur. 25,000
  - 30% e Vendeve të Ankorimit është për jahte mbi 40 metra
  - 70% e Vendeve të Ankorimit është për jahte nën 40 metra
  - Okupimi Mesatar në ~ 94%
  - Kosto Opex – në ~ 75% të të Ardhurave (Përfshin pjesën e Rev. – nëse ka, me Qeverinë e Shqipërisë)
  - Kostoja e Marinës është përfshirë në në kostot e përgjithshme Infa.
  - Të ardhurat para taksave (Bazuar në parashikimet e mësipërme) **-euro.**
  - **1,753,570** në vit për 20 vjet

Kostoja totale e parashikuar e kompanisë për të gjithë projektin Durres Yachts & Marina vlerësohet të jetë afërsisht **2 bilion euro.**

Kostot e Projektit në Fazën I vlerësohen të jenë 595 milionë Euro.
Kostot e Projektit të Fazës II vlerësohen të jenë 1.4 miliardë Euro.

Projeksioni i kostove të parashikuara është si më poshtë.

- Ndërtimi i fortë parashikohet të jetë 1.4 miliardë euro, përfshin shpenzimet që lidhen me ndërtimin real të prekshëm në Masterplan.
- Kostot e buta parashikohen të jenë 75 milionë euro, ku përfshihen kostot paraprake dhe të vazhdueshme që lidhen me shërbimet në hartimin e Masterplanit, mbikëqyrjen, kontrollin etj.
- Kostot kontigjente parashikohen të jenë 44 milionë euro, duke përfshirë faktorët e paparashikuar gjatë dhe deri diku pas përfundimit të ndërtimit të Masterplanit.
- Kostoja e infrastrukturës parashikohet të jetë 386 milionë euro dhe përfshin kostot p[illegible] bërjen e zonëstë aksesueshme dhe të disponueshme për ndërtim dhe banim.
- Kostoja e marketingut parashikohet të jetë 60 milionë euro, përfshin shpenzimet e lidh[illegible] me reklamën, promovimin, terrenin e shitjeve dhe stimujt për ekipin e shitjeve.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M117260 6H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

- Kostoja e administrimit parashikohet të jetë 39 milionë euro duke përfshirë kostot e përgjithshme të stafit që lidhen me zhvillimin.

Për të gjithë Master Development, EBITDA parashikohet të jetë 1.1 bilion Euro.

Kosto e interesit është parashikuar të jetë 25 milionë euro; Kostot e interesit konsistojnë në koston e marrjes së fondeve nga burime të ndryshme, dhe fondet e kërkuara llogariten duke marrë parasysh paratë nga shitjet dhe paratë për ndërtim. Komponenti i interesit varet gjithashtu nga raporti i financimit të projektit përmes fondeve të huazuara. Kërkesat e financimit dhe llogaritja janë pjesë e punimeve të detajuara të fizibilitetit.

Taksa është parashikuar të jetë 238 milionë. Një përqasje e thjeshtuar për faktorin tatimor është miratuar duke marrë një qasje konservatore – p.sh. një CIT prej 15% dhe WHT prej 8% të fitimit pas CIT.

Supozimet e çmimeve të shitjes:

Në projeksionin financiar supozohet se çmimet e shitjes për apartamentet, dhomat e hoteleve dhe zonat me pakicë do të kenë një inflacion në **2.0% për çdo vit, dhe** çmimet e shitjes për zonën e parkimit do të kenë një inflacion në **1% për çdo vit.**

Këto çmime janë vlerësuar në bazë të vendndodhjes së pronës në shitje dhe në përputhje me llojin apo projektin dhe konkurruese në bazë të cilësisë së ofruar si dhe në informacionin për zonën përreth.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Tabela e mëposhtme paraqet çmimet në vit duke marrë parasysh inflacionin si më poshtë:

VITI	Apartament	Parkim	Dhoma Hotel me 5 yje	Dhoma Hotel me 4 yje	Shitje /tregti me pakicë
VITI 1	€ 1,500	€ 18,000	€ 140	€ 80	€ 300
VITI 2	€ 1,530	€ 18,180	€ 143	€ 82	€ 306
VITI 3	€ 1,561	€ 18,362	€ 146	€ 83	€ 312
VITI 4	€ 1,592	€ 18,545	€ 149	€ 85	€ 318
VITI 5	€ 1,624	€ 18731	€ 152	€ 87	€ 325
VITI 6	€ 1,656	€ 18,918	€ 155	€ 88	€ 331
VITI 7	€ 1,689	€ 19,107	€ 158	€ 90	€ 338
VITI 8	€ 1,723	€ 19,298	€ 161	€ 92	€ 345
VITI 9	€ 1,757	€ 19,491	€ 164	€ 94	€ 351
VITI 10	€ 1,793	€ 19,686	€ 167	€ 96	€ 359
VITI 11	€ 1,828	€ 19,883	€ 171	€ 98	€ 366
VITI 12	€ 1,865	€ 20,082	€ 174	€ 99	€ 373
VITI 13	€ 1,902	€ 20,283	€ 178	€ 101	€ 380
VITI 14	€ 1,940	€ 20,486	€ 181	€ 103	€ 388
VITI 15	€ 1,979	€ 20,691	€ 185	€ 106	€ 396
VITI 16	€ 2,019	€ 20,897	€ 188	€ 108	€ 404
VITI 17	€ 2,059	€ 21,106	€ 192	€ 110	€ 412
VITI 18	€ 2,100	€ 21,317	€ 196	€ 112	€ 420
VITI 19	€ 2,142	€ 21,531	€ 200	€ 114	€ 428
VITI 20	€ 2,185	€ 21746	€ 204	€ 117	€ 437

Rrjedha e parasë

Projekti do të financohet nga Debite, Ekuiteti dhe vetëfinancimi nga arkëtimet. Projekti kërkon financim në fazat e para të realizimit të tij.

Projeksioni vjetor i hyrjeve dhe daljeve çon në shumat që do të financohen për të nisur projektin dhe për të patur kapital qarkullues gjatë viteve të para të projektit, deri në momentin që paraja neto të arrijë vlera pozitive.

Është planifikuar të mbulohet injeksioni i kërkuar i parave, pasi të merren parasysh të ardhurat e brendshme të shoqërisë, nëpërmjet:

- Financim nga aksionerët në masën 50%
- Financim nga banka në masën 50%.

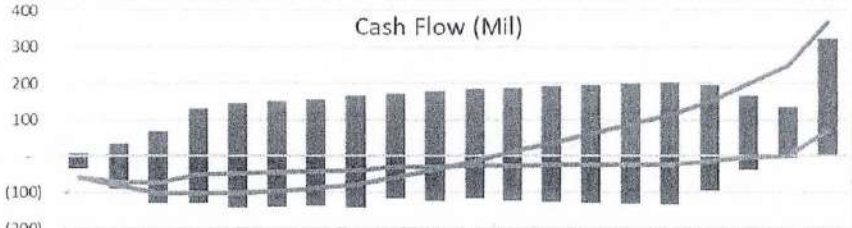
Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

FINANCIMI I PROJEKTIT

Shumat në euro

Përshkrim	% Financimi	% Financim Cash	Financimi total
Financim nga Aksionerët	3.4%	50.0%	79.1
Financimi bankar	3.4%	50.0%	79.1
Financimi total	6.8%	100.0%	159.3
Vetë financimi i projektit	93.2%		2,185.2
Financimi total	100%		2,344.5



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20
Income	8	34	68	131	146	152	158	167	172	179	184	188	192	196	200	203	196	166	135	323
Expenses	(32)	(90)	(130	(129	(143	(140	(136	(143	(117	(124	(116	(124	(126	(129	(131	(134	(96)	(38)	(4)	-
Profit/Loss	(24)	(56)	(62)	2	4	13	21	25	55	55	68	65	66	67	68	70	100	127	131	323
Cumulative	-0.02	-0.08	-0.14	-0.14	-0.14	-0.12	-0.10	-0.08	-0.02	0.03	0.10	0.16	0.23	0.30	0.37	0.44	0.54	0.66	0.79	1.12

Fluksi i parashikuar i rrjedhës së parasë për këtë biznes është paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Paratë e gatshme nga operacionet	Shumat në euro
Para të gatshme nga shitjet e pronave	2,502,110,108
Para të gatshme nga të ardhurat nga qiraja	194,297,157
Para të gatshme nga të ardhurat e dhomave të hoteleve	145,038,178
Para të gatshme nga të ardhura të tjera	68,341,898
Para të gatshme nga vlera e terminaleve	289,200,737
TOTALI I PARAVE NGA OPERACIONET	3,198,988,079
Cash out nga operacionet	
Cash out për Kostot e rënda	1,475,870,696
Cash out për Kostot e buta	75,497,103
Cash out për kontingjentet	44,276,121
Cash out për marketing	60,050,643
Cash out për administratën	39,032,918
Cash out për koston e infrastrukturës	386,619,573
CASH OUT TOTALI PËR OPERACIONET	2,081,347,054
NCF PARA TAKSAVE DHE INTERESIT	1,117,641,025
Cash out për taksat	238,208,744
Cash out për financim	24,940,363
Paratë e mbetura pa pagesë	854,491,917

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

- Paratë e gatshme nga shitja e pronave përfshijnë të gjitha hyrjet nga shitja e apartamenteve dhe parkingjeve.

- Paratë e gatshme nga qiratë, dhomat e hotelit, vlera e terminaleve përfshijnë të gjitha hyrjet nga Pronat e Investuara (shitjet/tregti me pakicë dhe asetet e hoteleve). Vlera përfundimtare është vlera e projektit përtej periudhës së parashikuar kur mund të vlerësohen flukset e ardhshme të parasë. Vlera përfundimtare parashikon një rritje të biznesit me një normë të caktuar rritjeje gjithmonë pas periudhës së parashikuar. Pronat e Investuara janë kapitalizuar në një normë prej 10-11% për llogaritjen e vlerës së terminaleve.

- Rrjedha e parasë bazohet në një plan kohor 20-vjeçar dhe në elementë të ndryshëm të të ardhurave dhe kostove.

- Fillimisht projekti do të financohet nga kontributi i aksionerëve dhe nga financimi i bankave dhe të ardhurat e shitjeve paraprake.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA SHQIPTARE E ZHVILLIMIT TË INVESTIMEVE · AIDA · TIRANË

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Përfundime:

I parë si një projekt vizionar, projekti bregdetar i Durrësit do të përmirësojë peizazhin e qytetit, karakterin urban dhe stilin e jetesës së zonës dhe do të bëhet një destinacion për profesionistët dhe familjet urbane.

Masterplani i përgjithshëm integron një sërë funksionesh të përdorimit të tokës si banesa në bregdet, aktivitetet rreth Marinës, komunitetet e banimit dhe qendrat e shitjes/tregtimit me pakicë.
Është një investim afatgjatë për Shqipërinë, duke krijuar vende pune në mënyrë të drejtpërdrejtë dhe të tërthortë, duke ndikuar pozitivisht në ekonominë e Shqipërisë gjatë dhe pas projektit.
E vendosur në sfondin natyror të maleve dhe e lidhur me qendrën historike të rëndësishme të qytetit, **Durrës Yachts & Marina** do të kthehet në një evolucion natyror të qytetit. Një vend ku njerëzit mund të jetojnë të rrethuar nga bregdeti, plazhe të reja, restorante dhe dyqane. Një destinacion i ri emocionues për Shqipërinë.

Tregu ndryshon vazhdimisht për mirë, gjë që çon në ndryshime të drejtuara nga konsumatori/tregu me kalimin e kohës. Është e domosdoshme që një masterplan global i suksesshëm të jetë vazhdimisht në zhvillim duke mbajtur ritmin me tregun dhe një puls në preferencat e konsumatorëve. Në 25 vitet e fundit, ne e kemi demonstruar me sukses këtë në vende të ndryshme anembanë botës.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

Faq[illegible]

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe Shqipërinë dhe të shërbejë si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

SHTOJCA 2

MARRËVESHJA E ZHVILLIMIT

ndërmjet

ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY SH.A.

DHE

[INVESTITORI STRATEGJIK SH.A.]

Datë [●]

TABELA E PËRMBAJTJES

KREU I. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME

NENI 1.01 PËRKUFIZIME
NENI 1.02 PARIMET E INTERPRETIMIT

KREU II. TË PËRGJITHSHME

NENI 2.01 QËLLIMI I KONTRATËS.
NENI 2.02 BAZA LIGJORE
NENI 2.03 HYRJA NË FUQI
NENI 2.04 PËRSHKRIMI I PASURISË OBJEKT KONTRATE
NENI 2.05 MARRËVESHJA KUADËR

KREU III. LEJET DHE AUTORIZIMET, AFATET, SHKELJA E TYRE

NENI 3.01 STUDIMET DHE DOKUMENTACIONI TEKNIKO-LIGJOR
NENI 3.02 PROJEKTI I NDËRTIMIT
NENI 3.03 LEJA E NDËRTIMIT.
NENI 3.04 ZBARDHJA, PAGESA E TAKSAVE DHE REGJISTRIMI I LEJES SË NDËRTIMIT

KREU IV. FILLIMI DHE PËRFUNDIMI FIZIK I PUNIMEVE

NENI 4.01 DORËZIMI I PASURISË
NENI 4.02 FILLIMI FIZIK I PUNIMEVE
NENI 4.03 CILËSIA E NDËRTIMIT
NENI 4.04 MBIKËQYRJA E PUNIMEVE
NENI 4.05 AFATI PËR PËRFUNDIMIN E KOMPLEKSIT NDËRTIMOR
NENI 4.06 BRAKTISJA E PUNIMEVE
NENI 4.07 PROCESI PËR PËRCAKTIMIN E TË METAVE

KREU V. REGJISTRIMI NË ASHK; TRANSFERIMI I KONTRATËS SË TITUJVE

NENI 5.01 CERTIFIKATA E PËRDORIMIT
NENI 5.02 FILLIMI I PROCEDURËS SË REGJISTRIMIT NË ASHK
NENI 5.03 BASHKËPUNIMI NDËRMJET PALËVE PËR REGJISTRIMIN; KONTRATA PËR TRANSFERIMIN E TITUJVE
NENI 5.04 AFATI PËR VEPRIMET E ZHVILLUESIT
NENI 5.05 SHPENZIMET PËR CERTIFIKATAT E PRONËSISË
NENI 5.06 DOKUMENTACIONI NGA PRONARI

KREU VI. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

NENI 6.01 TË DREJTAT E PRONARIT
NENI 6.02 DETYRIMET E PRONARIT
NENI 6.03 TË DREJTAT E ZHVILLUESIT
NENI 6.04 DETYRIMET E ZHVILLUESIT
NENI 6.05 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E TJERA TË PALËVE

KREU VII. SIGURITË, GARANCITË DHE PREMTIMET

NENI 7.01 DEKLARIMET DHE GARANCITË E PALËVE .
NENI 7.02 DEKLARIMET DHE GARANCITË E ZHVILLUESIT.
NENI 7.03 DEKLARIMET DHE GARANCITË E PRONARIT
NENI 7.04 PREMTIMET E PALËVE

KREU VIII. DËMSHPËRBLIMI .

NENI 8.01 DËMSHPËRBLIMI
NENI 8.02 PRETENDIMET NGA PALËT E TRETA

KREU IX. MOSPËRMBUSHJA DHE ZGJIDHJA E KONTRATËS

NENI 9.01 RAST MOSPËRMBUSHJEJE
NENI 9.02 ZGJIDHJA E KONTRATËS
NENI 9.03 PASOJAT E ZGJIDHJES
NENI 9.04 MBIJETESA E DISPOZITAVE TË KONTRATËS PAS ZGJIDHJES

KREU X. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

NENI 10.01 PËRPJEKJET PËR MIRËKUPTIM
NENI 10.02 GJYKATA KOMPETENTE
NENI 10.03 LEGJISLACIONI I ZBATUESHËM

KREU XI. TË NDRYSHME

NENI 11.01 FORCA MADHORE .
NENI 11.02 KONFIDENCIALITETI
NENI 11.03 TRANSFERIMI TEK PALËT E TRETA
NENI 11.04 PALËT E TRETA NUK PËRFITOJNË TË DREJTA
NENI 11.05 NJOFTIMET.
NENI 11.06 HEQJA DORË
NENI 11.07 VEÇUESHMËRIA.
NENI 11.08 MARRËVESHJA E PLOTË
NENI 11.09 NDRYSHIMET
NENI 11.10 SHPENZIMET
NENI 11.11 ASNJË INTERPRETIM KUNDËR HARTUESIT
NENI 11.12 TË KUPTUARIT E DOKUMENTEVE DHE DISPOZITAVE .
NENI 11.13 KOPJET E NJËJTA

Lista e Shtojcave

Shtojca 1 Pasuria e Pronarit
Shtojca 2 Certifikata(t) e Pronësisë së Pasurisë
Shtojca 3 Procesverbali i Dorëzimit të Pasurisë
Shtojca 4 Kontrata e Transferimit të Titujve
Shtojca 5 Projekti i Ndërtimit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
Nr. _____ Rep _____
Nr. _____ Kol _____

Kjo MARRËVESHJE ZHVILLIMI (në vijim "**Kontrata**") nënshkruhet sot më datë [●] ("**Data e Nënshkrimit**"), para meje Noteri [●], anëtar në Dhomën Kombëtare të Noterisë, me zyrë në adresën [●], nga dhe ndërmjet

(1) **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" SH.A** sh.a., një shoqëri tregtare e themeluar sipas ligjeve të Republikës së Shqipërisë, e regjistruar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit (QKB) me numër unik identifikimi M21929501T, me zyrë të regjistruar në Durrës, Rruga "Tregtare", Lagjja Nr. 1 Republika e Shqipërisë (në vijim "**PRONARI**"), e përfaqësuar ligjërisht nga administratori, Z. [●], i biri [●], i lindur më [●], në [●] dhe banues në [●], i identifikuar nëpërmjet letërnjoftimit ID me nr. [●], me numër personal [●], madhor me zotësi juridike dhe zotësi të plotë për të vepruar; DHE

(2) **[INVESTITORI STRATEGJIK]** sh.a., një shoqëri tregtare e themeluar sipas ligjeve të Republikës së Shqipërisë, e regjistruar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit (QKB) me numër unik identifikimi [●], me zyrë të regjistruar në [●] (në vijim "**ZHVILLUESI**"), e përfaqësuar ligjërisht nga administratori, Z. [●], i biri [●], i lindur më [●], në [●] dhe banues në [●], i identifikuar nëpërmjet letërnjoftimit ID me nr. [●], me numër personal [●], madhor me zotësi juridike dhe zotësi të plotë për të vepruar.

Zhvilluesi dhe Pronari referohen në këtë Kontratë si "**Pala**" dhe së bashku "**Palët**" sipas varianteve të tyre gjuhësore në njëjës ose në shumës, siç mund ta kërkojë herë pas here konteksti i kësaj Kontrate.

MEQENËSE, më [●] Qeveria e Shqipërisë, Eagle Hills Real Estate Development sh.p.k., Albanian Seaports Development Company sh.a. dhe NSHMI Development LLC kanë lidhur Marrëveshjen Kuadër (siç përkufizohet më poshtë);

MEQENËSE, Marrëveshja Kuadër parashikon lidhjen e një ose më shumë Kontratave të Zhvillimit mes Palëve këtu në lidhje me Territorin e Projektit (siç është përkufizuar më poshtë);

MEQENËSE, Pronari zotëron Pasurinë (siç është përkufizuar më poshtë) mbi të cilën do të ndërtohet Kompleksi Ndërtimor (siç është përkufizuar më poshtë) nga Zhvilluesi;

MEQENËSE, Pronari është njëri ndër dy aksionarët e Shoqërisë Zhvilluese dhe merr pjesë në të ardhurat e përfituara nga aktiviteti i Zhvilluesit (përfshirë, por pa u kufizuar te, të ardhurat e realizuara nga shitja e të gjitha ose pjesëve të caktuara të Kompleksit Ndërtimor), të cilat do t'i shpërndahen si dividend Pronarit në përputhje me Statutin e Zhvilluesit;

MEQENËSE, Palët dëshirojnë të specifikojnë në këtë Kontratë, *mes të tjerash*, të drejtat, detyrimet dhe kushtet e bashkëpunimit midis tyre;

ATËHERË, bazuar në të drejtat, detyrimet, garancitë dhe premtimet reciproke që përmbahen këtu, si dhe bazuar në Legjislacionin e Zbatueshëm, Palët bien dakord si vijon:

KREU I. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME

Neni 1.01 Përkufizime

Fjalët me shkronja të mëdha në këtë Kontratë, që nuk janë përkufizuar në vijim, kanë kuptimin e përcaktuar në Marrëveshjen Kuadër.

"**ASHK**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 3.04(b) (*Zbardhja, Pagesa e Taksave dhe Regjistrimi i Lejes së Ndërtimit*) i kësaj Kontrate.

"**Kompleks Ndërtimor**" nënkupton ndërtesat që do të ndërtohen dhe zhvillohen te Pasuria në përputhje me Lejet e Ndërtimit.

"**Ditë Pune**" do të thotë dita në të cilën Banka e Shqipërisë është e hapur për punë, përjashtuar të shtunën, të dielën dhe festat zyrtare.

"**Ligji për Kadastrën**" nënkupton Ligjin Nr. 111/2018 "*Për kadastrën*".

"**Pretendimi**" nënkupton çdo ankesë, padi, pretendim, kërkesë për kompensim, në gjykatë, në gjykatën e arbitrazhit, Entitetin Qeveritar ose në ndonjë institucion apo organizatë, që merr vendime të ngjashme dhe që ka juridiksion mbi Palët.

"**Kontrata**" ka kuptimin që i është dhënë në preambulën e kësaj Kontrate.

"Projekti i Ndërtimit" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 3.02 (*Projekti i Ndërtimit*) i kësaj Kontrate.

"**VKM 408**" nënkupton Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.5.2015, "*Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit*", i ndryshuar.

"**Zhvilluesi**" ka kuptimin që i është dhënë në preambulën e kësaj Kontrate.

"**Rast Mospërmbushjeje i Zhvilluesit**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 9.01(a) (*Rast Mospërmbushjeje; Rast Mospërmbushjeje i Zhvilluesit*) i kësaj Kontrate.

"**Rast Mospërmbushjeje**" ka kuptimin e Rastit të Mospërmbushjes së Zhvilluesit dhe Rastit të Mospërmbushjes së Pronarit.

"**Marrëveshja Kuadër**" ka kuptimin e marrëveshjes së lidhur mes Qeverisë së Shqipërisë, Eagle Hills Real Estate Development, Pronarit dhe NSHMI Development LLC, më datë [●], me nr. Rep. [●], nr. Kol. [●], nënshkruar pranë noterit [●].

"**Pala e Dëmshpërblyer**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 8.01 (*Dëmshpërblimi*) i kësaj Kontrate.

"**Pala Dëmshpërblyese**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 8.01 (*Dëmshpërblimi*) i kësaj Kontrate.

"**Mbikëqyrësi i Pavarur**" nënkupton supervizorin e pavarur nga Zhvilluesi, i cili është kontraktuar për të mbikëqyrur procesin e ndërtimit të Kompleksit Ndërtimor, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, duke përfshirë Udhëzimin Nr. 3 të Këshillit të Ministrave, datë 15.2.2001, *"Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit"*.

"**Gjykim**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 7.01(c) (*Deklarimet dhe Garancitë e Palëve; Konfliktet; Lejet*) i kësaj Kontrate.

"**Autoriteti Vendor**", siç përdoret në Kontratë, nënkupton çdo bashki ose rreth, sikurse përcaktohet në Ligjin Nr. 139/2015 "*Për vetëqeverisjen vendore*", të ndryshuar si dhe çdo entitet, person, agjenci ose autoritet nën kontrollin direkt ose indirekt të një bashkie ose rrethi, ose nënndarje politike të tyre, cilido qoftë përcaktimi që mund të kenë në çdo kohë, i cili ka juridiksion mbi Palët, sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

"**Ndikim Përkeqësues Thelbësor**" ka kuptimin e dhënë te Neni 7.01(a) (*Deklarimet dhe Garancitë e Palëve*) i kësaj Kontrate.

"Njoftimi i të Metave" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.07 (*Procesi për Përcaktimin e të Metave*) i kësaj Kontrate.

"**Pronari**" ka kuptimin që i është dhënë në preambulën e kësaj Kontrate.

"**Rast Mospërmbushjeje i Pronarit**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 9.01(b) (*Rast Mospërmbushjeje; Rast Mospërmbushjeje i Pronarit*).

"**Pala**" ka kuptimin që i është dhënë në preambulën e kësaj Kontrate.

"**Person**" nënkupton çdo individ, person fizik, shoqëri, partneritet, ose çdo formë organizimi të parashikuar në Legjislacionin e Zbatueshëm ose të një vendi të caktuar, duke përfshirë Entitetet Qeveritare ose Autoritetet Vendore.

"**Pasuria**" nënkupton pasurinë e paluajtshme, të regjistruar në ASHK, në pronësi të Pronarit me të dhënat e specifikuara te SHTOJCA 1 (*Pasuria e Pronarit*).

"**Procesverbali i Dorëzimit të Pasurisë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.01 (*Dorëzimi i Pasurisë*) i kësaj Kontrate.

"**Data e Planifikuar e Përfundimit**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.05(a) (*Afati për Përfundimin e Kompleksit Ndërtimor*) i kësaj Kontrate.

"**Data e Nënshkrimit**" ka kuptimin që i është dhënë në preambulën e kësaj Kontrate.

"**Procesverbali i Fillimit të Punimeve**" nënkupton procesverbalin e fillimit të punimeve të nënshkruar nga Mbikëqyrësi i Pavarur dhe Zhvilluesi në përputhje me specifikimet e parashikuara në Udhëzimin Nr. 3 të Këshillit të Ministrave, datë 15.2.2001, *"Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit"*.

Neni 1.02 Parimet e interpretimit

Në këtë Kontratë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe, do të përdoren interpretimet e mëposhtme:

(a) Koha. Të gjitha referencat ndaj kohës kryhen sipas orës vendase në Republikën e Shqipërisë (me përjashtim të përkufizimit të Ditës së Punës).

(b) Llogaritja e periudhave kohore. Gjatë llogaritjes së periudhës së ditëve përpara, përgjatë ose pas së cilave kryhet veprimi apo ndërmerret hapi në përputhje me këtë Kontratë, dita e përdorur si datë reference për llogaritjen e periudhës përjashtohet. Nëse dita e fundit e periudhës nuk është Ditë Pune, atëherë periudha në fjalë përfundon në Ditën pasardhëse të Punës. Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe, afatet e përcaktuara në javë ose muaj përfundojnë në të njëjtën ditë kalendarike të javës ose muajit përkatës të caktuar si përfundimi i afatit.

(c) Gjinia dhe numri. Në këtë Kontratë, të gjitha referencat ndaj gjinisë përfshijnë të gjitha gjinitë, dhe fjalët që janë vetëm në numrin njëjës përfshijnë dhe shumësin dhe anasjellas.

(d) Titujt. Tabela e përmbajtjes, ndarja e kësaj Kontrate në kre, nene, paragrafë dhe nënndarje të tjera dhe vendosja e titujve, shërbejnë vetëm për lehtësi reference dhe as ndikojnë e as përdoren gjatë të kuptuarit apo interpretimit të kësaj Kontrate.

(e) Krerët/Nenet/paragrafët. Në këtë Kontratë, të gjitha referencat ndaj "Kreut", "Nenit" ose "paragrafit" lidhen vetëm me Kreun, Nenin dhe/ose paragrafin përkatës të kësaj Kontrate, përveçse kur përcaktohet ndryshe.

(f) Këtu. Fjalët, si "këtu", "në vijim", "i/e kësaj" dhe "sipas kësaj", i referohen kësaj Kontrate në tërësi dhe jo thjesht një nënndarjeje ku gjenden këto fjalë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe.

(g) Përfshirë. Fjala "përfshirë", ose ndonjë variant tjetër i saj, nënkupton "duke përfshirë, por pa kufizim" dhe nuk interpretohet si kufizim i asnjë deklarate të përgjithshme që e paraprin sa u përket pikave apo ngjarjeve konkrete ose të ngjashme që vijnë menjëherë pas saj.

(h) Shtojcat. Shtojcat bashkëngjitur kësaj Kontrate interpretohen bashkërisht me dhe si pjesë thelbësore e kësaj Kontrate në të njëjtën masë si të ishin parashikuar fjalë për fjalë në këtë dokument.

(i) Monedha e pagesës. Përveçse kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon ndryshe, të gjitha pagesat e parashikuara në këtë Kontratë kryhen në monedhën EUR (euro). Në të gjitha rastet kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon kryerjen e pagesës në LEK, apo është e nevojshme të përcaktohet shuma e pagesës ose e një vlere të pretenduar apo nëse është arritur apo tejkaluar një kufi ose prag monetar i parashikuar në këtë Kontratë dhe vlera e pagesave ose pretendimeve në fjalë është shprehur në LEK, shuma e pagesave/pretendimeve në fjalë të shprehura në LEK përllogaritet duke zbatuar kursin e këmbimit mesatar të Bankës Kombëtare të Shqipërisë në datën e kryerjes së pagesës/përcaktimit. Të gjitha pagesat e kryera nga Qeveria e Shqipërisë kundrejt Investitorit Strategjik (duke përfshirë kapitalin në *cash*) kryhen në LEK.

(j) Siguroj. Nëse ndonjë dispozitë në këtë Kontratë parashikon që një Aksionar do të sigurohet që diçka është bërë ose nuk është bërë, ky term "siguroj" ose "shkakton që të ndodhë", do të interpretohet si një premtim detyrues i palës që e bën këtë premtim.

(k) Persona, shoqëri. Referencat ndaj një "shoqërie" interpretohen si përfshirje e çdo shoqërie, korporate, organizate biznesi, ose organi tjetër korporate, kudo dhe sido të jenë themeluar ose organizuar. Referencat ndaj një "Personi" interpretohen si përfshirje e çdo individi, firme, shoqërie, entiteti ligjor, fondi, fondacioni, trusti ose enti tjetër të ngjashëm, Entiteti Qeveritar ose sipërmarrjeje tjetër të përbashkët, shoqate apo partneriteti (pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë).

(l) Personat kontrollues dhe shoqëritë e kontrolluara. Një shoqëri është "shoqëri e kontrolluar" e një Personi tjetër ("personi kontrollues" i saj) nëse ky Person, drejtpërdrejt ose tërthorazi, përmes një ose më shumë shoqërive të kontrolluara ose personave të tjerë kontrollues, e Kontrollon atë.

KREU II. TË PËRGJITHSHME

Neni 2.01 Qëllimi i Kontratës

Qëllimi i kësaj Kontrate është përcaktimi dhe dokumentimi i saktë i kushteve, marrëveshjeve, të drejtave, detyrimeve, garancive dhe premtimeve të Palëve me qëllim zhvillimin e Pasurisë dhe ndërtimin nga Zhvilluesi të Kompleksit Ndërtimor, dhe kalimin në favor të Zhvilluesit të titullit të Pronësisë, në bazë të kushteve të përcaktuara në këtë Kontratë dhe në Kontratën e Transferimit të Titujve.

Neni 2.02 Baza ligjore

Kjo Kontratë bazohet, *ndër të tjera,* në Nenet 659 deri 704 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, i ndryshuar, në dispozitat e Ligjit *"Për Kadastrën"*, në Ligjin Nr. 7829, datë 01.06.1994 *"Për Noterinë në Republikën e Shqipërisë"*, i ndryshuar, si dhe në Legjislacionin e Zbatueshëm. Për aq sa lejohet nga dispozitat e Legjislacionit të Zbatueshëm, kur kjo Kontratë

parashikon ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm, atëherë do të mbizotërojnë dispozitat e kësaj Kontrate.

Neni 2.03 Hyrja në Fuqi

Kjo Kontratë hyn në fuqi dhe sjell pasoja ligjore që në Datën e Nënshkrimit.

Neni 2.04 Përshkrimi i Pasurisë Objekt Kontrate

Për realizimin e objektivave të Palëve, Pronari merr përsipër që të vendosë në dispozicion të Zhvilluesit Pasurinë. Certifikata(t) e pronësisë së Pasurisë, i [është]/[janë] bashkëngjitur kësaj Kontrate te SHTOJCA 2 (*Certifikata(t) e Pronësisë së Pasurisë*).

Neni 2.05 Marrëveshja Kuadër

Kjo Kontratë është plotësuese ndaj Marrëveshjes Kuadër. Në rast të ndonjë mospërputhjeje mes kësaj Kontrate dhe Marrëveshjes Kuadër, kjo e fundit do të mbizotërojë.

KREU III. LEJET DHE AUTORIZIMET, AFATET, SHKELJA E TYRE

Neni 3.01 Studimet dhe Dokumentacioni Tekniko-Ligjor

Zhvilluesi ka detyrimin të kryejë me kostot dhe shpenzimet e veta të gjitha studimet që kërkohen nga Legjislacioni i Zbatueshëm për të plotësuar dokumentacionin teknik dhe ligjor të nevojshëm për të, për t'u pajisur me [një Leje Zhvillimore dhe] një Leje Ndërtimi.

Neni 3.02 Projekti i Ndërtimit

(a) Brenda tre (3) muajsh nga Data e Nënshkrimit të kësaj Kontrate, Zhvilluesi merr përsipër të plotësojë dhe t'i dorëzojë KKT-së projektin ndërtimor, arkitekturor dhe teknik (në vijim "**Projekti i Ndërtimit**") për t'u pajisur me një Leje Ndërtimi për Pasurinë.

(b) Zhvilluesi gëzon të drejtën për të bërë ndryshime në Projektin e Ndërtimit, nëse është e nevojshme. Çdo ndryshim në Projektin e Ndërtimit (nëse ka) bëhet në përputhje me Marrëveshjen Kuadër dhe Legjislacionin e Zbatueshëm.

Neni 3.03 Leja e Ndërtimit

(a) Aplikimi për Leje Ndërtimi. Zhvilluesi merr përsipër që brenda gjashtë (6) muajsh nga Data e Nënshkrimit të ndjekë të gjitha procedurat administrative, të përgatisë dhe sigurojë të gjithë dokumentacionin e nevojshëm sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe të dorëzojë aplikimin për pajisjen me Leje Ndërtimi. Palët bien dakord se do të marrin të gjitha masat e duhura dhe do të bëjnë gjithçka që është e nevojshme për ta ndihmuar Zhvilluesin që të pajiset me Leje Ndërtimi brenda afateve të përshkruara në Mekanizmin e Miratimit të Përshpejtuar.

(b) Dorëzimi i Projektit për Leje Ndërtimi te Pronari. Zhvilluesi do t'i dorëzojë Pronarit një kopje të Projektit të Ndërtimit me të cilin ka aplikuar te KKT-ja (në format DWG dhe

PDF). Pas miratimit të Lejes së Ndërtimit, Projekti i Ndërtimit i dorëzuar gjatë aplikimit bëhet pjesë e Kontratës si SHTOJCA 5 (*Projekti i Ndërtimit*). Nëse Leja e Ndërtimit refuzohet nga KKT-ja, Palët bien dakord ta përsëritin procesin sërish, duke trajtuar mangësitë që kishte aplikimi i refuzuar dhe riaplikojnë brenda një periudhe kohore të përshtatshme pa vonesë të paarsyeshme nga marrja e refuzimit me shkrim të KKT-së. Refuzimi i Lejes së Ndërtimit nga KKT-ja do të pezullojë të gjitha afatet kohore përkatëse që lidhen me lëshimin e Lejes së Ndërtimit, dhe afatet kohore përkatëse shtyhen për të njëjtën periudhë, përveç nëse ky refuzim është rezultat i mospajtimit të Zhvilluesit me kërkesat e Legjislacionit të Zbatueshëm në lidhje me respektimin e procesit të Lejes së Ndërtimit.

Neni 3.04 Zbardhja, Pagesa e Taksave dhe Regjistrimi i Lejes së Ndërtimit

(a) Brenda afateve kohore të përshtatshme të parashikuara në Legjislacionin e Zbatueshëm, Zhvilluesi merr përsipër të paguajë çdo tatim, taksë, tarifë ose detyrim të ngjashëm që mund të kërkohet nga Entiteti Qeveritar përkatës për lëshimin e Lejes së Ndërtimit, nëse ka, përveç taksës për strehimin social dhe taksës për ndikimin infrastrukturor sipas dispozitave të Marrëveshjes Kuadër.

(b) Zhvilluesi ndjek të gjitha procedurat e nevojshme administrative dhe dorëzon të gjitha dokumentet e nevojshme, që parashikohen nga Legjislacioni i Zbatueshëm për të mundësuar regjistrimin e Lejes së Ndërtimit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës ("**ASHK**") brenda afatit kohor të parashikuar në Nenin 48 të Ligjit për Kadastrën.

KREU IV. FILLIMI DHE PËRFUNDIMI FIZIK I PUNIMEVE

Neni 4.01 Dorëzimi i Pasurisë

Nëse kushtet e tjera paraprake për Dorëzimin e Pasurisë janë plotësuar në përputhje me Marrëveshjen Kuadër, Pronari do të vërë në dispozicion Pasurinë për qëllime të zhvillimit dhe përdorimit të saj nga Zhvilluesi dhe për Zhvilluesin brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga marrja e kërkesës së Zhvilluesit për të vënë në dispozicion Pasurinë. Në momentin e dorëzimit të Pasurisë, Palët do të nënshkruajnë procesverbalin e dorëzimit ("**Procesverbali i Dorëzimit të Pasurisë**"), i cili do t'i bashkëngjitet kësaj Kontrate si SHTOJCA 3 (*Procesverbali i Dorëzimit të Pasurisë*).

Neni 4.02 Fillimi Fizik i Punimeve

Zhvilluesi merr përsipër të Fillojë Fizikisht Punimet në Pasuri brenda afateve të përshtatshme të parashikuara në Lejen përkatëse të Ndërtimit, por në asnjë rast jo më vonë sesa gjashtë (6) muaj pas marrjes së Lejes përkatëse të Ndërtimit dhe autorizimeve të nevojshme për zhvillimin e Projektit.

Neni 4.03 Cilësia e Ndërtimit

Zhvilluesi merr përsipër dhe garanton kryerjen e punimeve ndërtimore të paktën sipas standardeve të zbatueshme në Shqipëri bazuar në Legjislacionin e Zbatueshëm për të përmbushur

objektivin e tij të deklaruar të zhvillimit të një kompleksi pasurie të paluajtshme për përdorime të ndryshme dhe të klasit botëror.

Neni 4.04 Mbikëqyrja e Punimeve

(a) Mbikëqyrësi i Pavarur. Zhvilluesi cakton një mbikëqyrës të punimeve për të verifikuar progresin dhe cilësinë e zhvillimit të Kompleksit Ndërtimor (në vijim "**Mbikëqyrësi i Pavarur**") sipas kërkesave të Legjislacionit të Zbatueshëm. Në rast se gjatë procesit të mbikëqyrjes Mbikëqyrësi i Pavarur vëren mangësi në zbatimin e Projektit të Ndërtimit, ai ka të drejtën të bëjë vërejtje me shkrim për Zhvilluesin dhe kërkon korrigjimin e të metave në përputhje me afatin kohor dhe procedurën e parashikuar te Neni 4.07 (*Procesi për Përcaktimin e të Metave*). Zhvilluesi është i detyruar të marrë në konsideratë komentet e Mbikëqyrësit të Pavarur dhe bën rregullimet e nevojshme.

(b) Raportimi te Pronari. Sa herë që kërkohet me shkrim nga Pronari, Zhvilluesi është i detyruar dhe merr përsipër t'i raportojë Pronarit: (i) lidhur me progresin e punimeve, (ii) vonesat dhe/ose problemet që mund/ose janë parashikuar të ndikojnë te zbatimi i punimeve ose te përmbushja e detyrimeve të tjera që lindin nga kjo Kontratë ose nga Legjislacioni i Zbatueshëm, (iii) cilësinë e punimeve ose pajisjeve të përdorura, dhe (iv) për respektimin e afateve kohore të përcaktuara në këtë Kontratë dhe/ose Legjislacionin e Zbatueshëm.

(c) Komunikimi Teknik. Të gjitha komunikimet ose njoftimet lidhur me detyrimet dhe të drejtat kontraktuale që lindin nga kjo Kontratë, duhet të bëhen me Përfaqësuesin e Pronarit, sipas metodave të përcaktuara te Neni 11.05 (*Njoftimet*) i kësaj Kontrate.

Neni 4.05 Afati për Përfundimin e Kompleksit Ndërtimor

(a) Afati kohor për Përfundimin e Kompleksit Ndërtimor. Zhvilluesi merr përsipër dhe bie dakord se, afati kohor maksimal për zbatimin e Kompleksit Ndërtimor, do të jetë afati i përcaktuar në Lejen e Ndërtimit për përfundimin e punimeve të miratuara nga KKT-ja (në vijim "**Data e Planifikuar e Përfundimit**").

(b) Afati për Përfundimin e Plotë. Pavarësisht paragrafit të mësipërm, i gjithë Kompleksi Ndërtimor që do të ndërtohet te kjo Pasuri, duhet të përfundojë brenda Datës së Përfundimit të parashikuar në Marrëveshjen Kuadër. Mospërfundimi i të gjithë Kompleksit Ndërtimor brenda Datës së Përfundimit, përveçse kur ndryshohet ose shtyhet shprehimisht në përputhje me Marrëveshjen Kuadër, i jep Pronarit të drejtën ta zgjidhë këtë Kontratë në përputhje me Marrëveshjen Kuadër.

Neni 4.06 Braktisja e Punimeve

Në rast se Zhvilluesi i Braktis punimet për arsye që nuk lidhen me Forcën Madhore, Palët bien dakord se do të zbatojnë dispozitat e Marrëveshjes Kuadër.

Neni 4.07 Procesi për Përcaktimin e të Metave

Në rast se gjatë kryerjes së detyrave të tij sipas Legjislacionit të Zbatueshëm, Mbikëqyrësi i Pavarur identifikon dhe verifikon të meta, ai do ta njoftojë Zhvilluesin për këto të

meta me shkrim ("**Njoftimi i të Metave**"). Zhvilluesi merr përsipër të ndërmarrë veprime korrigjuese që mund të jenë të nevojshme, në mënyrë që të mos shkelen afatet kohore të përcaktuara në Lejen e Ndërtimit për Përfundimin e Kompleksit Ndërtimor.

KREU V. REGJISTRIMI NË ASHK; KONTRATA E TRANFERIMIT TË TITUJVE

Neni 5.01 Certifikata e Përdorimit

Zhvilluesi, brenda 30 (tridhjetë) Ditësh Pune nga përfundimi i Kompleksit Ndërtimor, do t'i dorëzojë Entitetit Qeveritar kërkesën për t'u pajisur me një Certifikatë Përdorimi, së bashku me procesverbalin e miratimit dhe dokumentacionin shoqërues. Nëse, pas dorëzimit të aplikimit, autoriteti përkatës vendos të lëshojë një certifikatë mospërputhshmërie (sipas Nenit 27.7 (b) të VKM-së 408), Zhvilluesi do të bëjë gjithçka të nevojshme, përfshirë, por pa kufizim, kryerjen e punimeve, riparimeve ose modifikimeve, dhe çdo veprim tjetër të nevojshëm, për të siguruar përputhshmëri, duke respektuar afatet kohore të vendosura nga Entiteti përkatës Qeveritar në aktin e konstatimit për marrjen e Certifikatës së Përdorimit, ose ndryshe.

Neni 5.02 Fillimi i Procedurës së Regjistrimit në ASHK

Brenda 30 (tridhjetë) Ditësh Pune nga data e lëshimit të Certifikatës së Përdorimit që vërteton përfundimin e punimeve në përputhje me kushtet e Lejes së Ndërtimit, Zhvilluesi do të fillojë, me shpenzimet e veta, procedurat përkatëse me Entitetin Qeveritar për regjistrimin e Kompleksit Ndërtimor në ASHK.

Neni 5.03 Bashkëpunimi ndërmjet Palëve për Regjistrimin; Kontrata për Transferimin e Titujve

Palët marrin përsipër se gjatë procesit të regjistrimit të Kompleksit Ndërtimor në ASHK, ato do të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën në mënyrë që këto procedura të kryhen sa më shpejt të jetë e mundur, në bazë të Legjislacionit të Zbatueshëm, duke përfshirë nënshkrimin, brenda njëzet (20) Ditësh Pune kur kjo të bëhet e mundur ose të kërkohet sipas Legjislacionit të Zbatueshëm, e Kontratës së Transferimit të Titujve (formulari i së cilës përfshihet në këtë Kontratë si SHTOJCA 4 (*Kontrata e Transferimit të Titujve*)) nëpërmjet së cilës Pronari do të transferojë në favor të Zhvilluesit pronësinë e Pasurisë.

Neni 5.04 Afati për Veprimet e Zhvilluesit

Krahas sa më sipër, Zhvilluesi bie dakord dhe pranon se, në të gjitha rastet, kur në zbatim të Legjislacionit të Zbatueshëm Entitetet Qeveritare i ngarkojnë Zhvilluesit kryerjen e një veprimi të caktuar ose aplikimi për të përfunduar regjistrimin e pjesshëm ose përfundimtar të Kompleksit Ndërtimor në ASHK, Zhvilluesi do ta kryejë atë veprim ose aplikim brenda afateve kohore që kërkohen nga Legjislacioni i Zbatueshëm dhe, nëse në ligj nuk janë të përcaktuara afatet kohore, brenda 2 (dy) muajsh nga momenti që ai mund ose duhet ta kryejë atë.

Neni 5.05 Shpenzimet për Certifikatat e Pronësisë

Zhvilluesi, me shpenzimet e veta, ndërmerr të gjithë hapat dhe procedurat, dhe nënshkruan të gjitha dokumentet që mund të kërkohen nga Entitetet Qeveritare dhe/ose

Autoritetet Vendore, duke përfshirë pagesën e tatimeve, taksave, tarifave dhe detyrimeve të ngjashme, që duhet të paguhen në lidhje me zbatimin dhe regjistrimin e Kompleksit Ndërtimor.

Neni 5.06 Dokumentacioni nga Pronari

Pronari do t'i sigurojë Zhvilluesit çdo informacion dhe dokumentacion që kërkohet nga Legjislacioni i Zbatueshëm, për t'i mundësuar Zhvilluesit të përmbushë detyrimet e tij në bazë të këtij Kreu.

KREU VI. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

Neni 6.01 Të Drejtat e Pronarit

(a) E drejta e aksesit. Zhvilluesi bie dakord se Pronari, në çdo moment, do të gëzojë të drejtën për të patur akses në të gjithë dokumentacionin e Zhvilluesit, si dhe te vetë Kompleksi Ndërtimor (objekt i njoftimit paraprak të arsyeshëm me shkrim dhe pa ndikuar te punimet normale të Kompleksit Ndërtimor), si dhe të drejtën që në çdo kohë Pronari mund të marrë informacion lidhur me të gjitha aspektet tekniko-ligjore dhe financiare për sa i përket zbatimit të Projektit të Lejes së Ndërtimit. Ky informacion dhe dokumentet shoqëruese, do të vihen në dispozicion të Pronarit pa vonesë dhe brenda një periudhe kohore të arsyeshme, por në asnjë rast, jo më vonë se 20 (njëzet) Ditë Pune nga data e kërkesës me shkrim drejtuar Zhvilluesit.

Neni 6.02 Detyrimet e Pronarit

(a) Dokumentet e Pronësisë. Pronari, pas Datës së Nënshkrimit të kësaj Kontrate, ka detyrimin të vërë në dispozicion të Zhvilluesit kopje (të noterizuara) të të gjitha dokumenteve përkatëse mbi të drejtën e pronësisë lidhur me Pasurinë objekt të Kontratës dhe çdo dokumenti tjetër që do të konsiderohet i nevojshëm për zbatimin e kësaj Kontrate.

(b) Ndalimet lidhur me Pasurinë. Me nënshkrimin e kësaj Kontrate dhe deri në zgjidhjen e saj të njëanshme nga ana e Pronarit, ky i fundit nuk ka të drejtë të kryejë veprime depozitimi, të hipotekojë Pasurinë, ose të kryejë veprime të tjera ligjore, me qëllim Vendosje Barre mbi Pasurinë objekt të kësaj Kontrate.

(c) Detyrimet lidhur me Pasurinë. Pronari është i detyruar të ofrojë të gjithë asistencën e nevojshme për realizimin dhe përfundimin e kësaj Kontrate, krijimin e kushteve për fillimin e punimeve, marrjen në zotërim të Pasurisë nga Zhvilluesi, krijimin e lehtësirave për Zhvilluesin që të kryejë studimet e nevojshme mbi Pasurinë objekt të Kontratës (për aq kohë sa këto lehtësira varen nga Pronari), si dhe çdo detyrim tjetër që parashikohet shprehimisht në këtë Kontratë dhe lidhur me Pasurinë për Pronarin.

Neni 6.03 Të Drejtat e Zhvilluesit

(a) Dorëzimi i Pasurisë. Me marrjen në dorëzim të Pasurisë në përputhje me dispozitat e këtij Kreu, Zhvilluesi ka të drejtën ekskluzive të hyjë, të marrë në zotërim Pasurinë dhe, pas marrjes së Lejes së Ndërtimit, të marrë përsipër, me shpenzimet e veta, ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor sipas kushteve të kësaj Kontrate dhe Marrëveshjes Kuadër, duke përfshirë përgatitjen e Kantierit të Ndërtimit për ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor në përputhje me dispozitat e kësaj Kontrate, Marrëveshjes Kuadër dhe Legjislacionit të Zbatueshëm.

(b) Përdorimi i Pasurisë. Zhvilluesi ka të drejtë ta përdorë Pasurinë brenda afateve kohore dhe në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë Kontratë për të zhvilluar Kompleksin Ndërtimor sipas Lejes së Ndërtimit që do të miratohet nga Entiteti Qeveritar.

(c) Kontraktimi me Palët e Tjera. Si subjekt i kufizimeve të përcaktuara në Statutin e Zhvilluesit lidhur me transaksionet me Bashkëpunëtorët, Zhvilluesi ka të drejtë që, pa pasur nevojë për autorizim apo miratim të veçantë nga Pronari, të kontraktojë palë të treta për realizimin e objektivave të tij, lidhur me aspektet teknike dhe ligjore të nevojshme për plotësimin e dokumentacionit ligjor që kërkohet për marrjen e Lejes së Ndërtimit, si dhe për realizimin e proceseve të caktuara dhe specifike të punimeve, që shkojnë përtej kapaciteteve teknike të Zhvilluesit dhe që kërkojnë disa specializime, në përputhje me paragrafin (d) më poshtë. Pavarësisht sa më sipër dhe çdo nënkontraktimi në zbatimin e paragrafit (d) më poshtë, Zhvilluesi mbetet i vetmi përgjegjës ndaj Pronarit për përmbushjen e detyrimeve të kësaj Kontrate.

(d) Nënkontraktimi. Si subjekt i kufizimeve të përcaktuara në Statutin e Zhvilluesit lidhur me transaksionet me Bashkëpunëtorët, Pronari nëpërmjet kësaj Kontrate jep miratimin paraprak se Zhvilluesi ka të drejtë të lidhë, për nevoja të veçanta ndërtimi ose procese të specifikuara ndërtimi, marrëveshje nënkontraktimi. Pavarësisht sa më sipër, Zhvilluesi nuk mund të transferojë Lejen e Ndërtimit, detyrimin për zhvillimin e Kompleksit Ndërtimor apo çdo detyrim të lindur nga kjo Kontratë tek një person tjetër, drejtpërdrejt ose tërthorazi (nëpërmjet funksionimit të ligjit ose ndryshe) pa miratimin me shkrim të Pronarit.

(e) Regjistrimi i Kontratës në ASHK. Zhvilluesi ka të drejtë që, brenda 30 (tridhjetë) Ditësh Pune nga dita e nënshkrimit të kësaj Kontrate, ta depozitojë këtë Kontratë për regjistrim në ASHK, për kufizimin e të drejtave të Pronarit mbi Pasurinë dhe për të kërkuar bllokimin e kësaj Pasurie në favor dhe në emër të tij deri në realizimin dhe përfundimin e punimeve. Pronari ka të drejtën ta regjistrojë këtë Kontratë pas nënshkrimit të saj. Pavarësisht nga sa më sipër, nëse Kontrata zgjidhet në bazë të Neni 9.02 (*Zgjidhja e Kontratës*), secila Palë mund të aplikojë në ASHK për heqjen e këtyre kufizimeve.

(f) Marrja e Pronësisë së Pasurisë. Zhvilluesi merr titullin për Pasurinë pasi ka përfunduar ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor, sipas dispozitave të kësaj Kontrate dhe të Kontratës së Transferimit të Titujve.

(g) Ekskluziviteti. Në përputhje me termat dhe kushtet e parashikuara në këtë Kontratë, Pronari i jep Zhvilluesit: (i) të drejtën ekskluzive dhe e autorizon Zhvilluesin të financojë, ndërtojë dhe transferojë hapësirat e ndërtimit të Kompleksit Ndërtimor, që do të ndërtohet

mbi Pasuri, si dhe (ii) njeh të drejtën, fuqitë dhe privilegjet që lindin nga kjo Kontratë, përfshirë, por pa kufizim, të drejtën për ta transformuar Pasurinë ose për të menazhuar, reklamuar dhe/ose shitur sipërfaqet dhe strukturat përkatëse të ndërtimit.

Neni 6.04 Detyrimet e Zhvilluesit

(a) Shpenzimet Financiare. Zhvilluesi ka detyrimin dhe merr përsipër të përballojë të gjitha shpenzimet financiare dhe detyrimet ligjore lidhur me:

1) Përgatitjen e studimit paraprak të fizibilitetit të zhvillimit të Pasurisë, kryerjen e të gjitha studimeve urbane, teknike dhe ligjore për të plotësuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm tekniko-ligjor për pajisjen me lejet dhe autorizimet përkatëse;

2) Hartimin e Projektit të Ndërtimit, projektit të zbatimit, projektit elektrik, hidrosanitar, ngrohës dhe ftohës, të mbrojtjes nga zjarri, si dhe të çdo dokumentacioni tjetër tekniko-ligjor që do të nevojitet lidhur me zhvillimin/përdorimin e Kompleksit Ndërtimor, deri në regjistrimin e tij në ASHK;

3) Të gjitha detyrimet financiare dhe ligjore lidhur me regjistrimin e Lejes së Ndërtimit, regjistrimin e përkohshëm të ndërtimit bazë, regjistrimin e kësaj Kontrate, regjistrimin përfundimtar të Kompleksit Ndërtimor në ASHK, duke përfshirë pagesën e të gjitha taksave për leje, taksave apo tatimeve të tjera që mund të lindin gjatë zbatimit të ndërtimit dhe që kërkohet të paguhen sipas ligjit, nëse do të gjejnë zbatim (përveç atyre të parashikuara shprehimisht në Nenin 10.12 (*Kontributi tatimor i Qeverisë Shqiptare*) të Marrëveshjes Kuadër, shpenzimet noteriale ose ndonjë regjistrim tjetër të nevojshëm, parashikuar nga Legjislacioni i Zbatueshëm;

4) Aplikimin për lëshimin dhe sigurimin e një Certifikate Përdorimi nga Entiteti Qeveritar dhe/ose Autoriteti Vendor;

5) Çdo detyrim tjetër financiar, që është përcaktuar si detyrim i Zhvilluesit në këtë Kontratë.

(b) Realizimi i Investimit. Zhvilluesi, në përputhje me Marrëveshjen Kuadër, këtë Kontratë dhe Lejen e Ndërtimit, merr përsipër financimin e plotë të këtij Projekti dhe bie dakord se do të kryejë të gjithë investimin për realizimin e objektit të kësaj Kontrate dhe Lejes së Ndërtimit.

(c) Punimet në Territorin Përreth. Pas ndërtimit të Kompleksit Ndërtimor, Zhvilluesi merr përsipër të sistemojë, optimizojë dhe të pastrojë pjesën e mbetur të Pasurisë që përfshin: ndërtimin e rrugëve të asfaltuara dhe trotuareve të shtruara, mbjelljen e pemëve, largimin e materialeve të ndërtimit, mbetjeve të ndërtimit, largimin e strukturave të përkohshme lidhur me ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor, dhe instalimin e ndriçimit, të gjitha në përputhje me standardin më të lartë në vend, bazuar në Legjislacionin e Zbatueshëm. Të gjitha këto punime konsiderohen pjesë thelbësore për përfundimin e Kompleksit Ndërtimor dhe, duke qenë se janë subjekt i kërkesave të Legjislacionit të Zbatueshëm, do të kryhen brenda afatit kohor të përcaktuar në Neni 4.05 (*Afati për Përfundimin e Kompleksit Ndërtimor*) të kësaj Kontrate.

(d) Njoftimet e Detyrueshme. Nëse ka ndonjë ngjarje ose rrethanë që mund të bëjë që Zhvilluesi të jetë në shkelje të kësaj Kontrate ose ndryshe të ndikojë te aftësia e Zhvilluesit për të përmbushur detyrimet e tij sipas kësaj Kontrate, Zhvilluesi është i detyruar të njoftojë Pronarin me shkrim në çdo rast brenda një periudhe prej 15 (pesëmbëdhjetë) Ditësh Pune, pasi është vënë në dijeni të kësaj ngjarjeje ose rrethane.

Neni 6.05 Të Drejtat dhe Detyrimet e Tjera të Palëve

Krahas atyre që janë parashikuar në këtë kapitull, Palët kanë të drejta dhe detyrime të tjera të parashikuara në dispozita të tjera të kësaj Kontrate dhe në Legjislacionin e Zbatueshëm.

KREU VII. DEKLARIMET, TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

Neni 7.01 Deklarimet dhe Garancitë e Palëve

(a) Organizimi, Ligjshmëria dhe Autoriteti. Palët janë themeluar, vazhdojnë të ekzistojnë, kanë tagër dhe zotësi të plotë juridike, nuk kanë hyrë në procedurë falimentimi, si dhe kanë përmbushur detyrimet ligjore në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm. Palët zotërojnë të gjitha licensat, lejet, autorizimet dhe miratimet e nevojshme që u duhen për të ushtruar veprimtarinë e tyre siç po e ushtrojnë, përveç atyre licensave, lejeve, autorizimeve dhe miratimeve, mungesa e të cilave, veç e veç apo në tërësi, nuk ka pasur dhe nuk pritet që në mënyrë të arsyeshme të ketë një Ndikim Përkeqësues Thelbësor në aftësinë për të përmbushur detyrimet e tyre sipas kësaj Kontrate ("**Ndikim Përkeqësues Thelbësor**").

(b) Zotësia; Nënshkrimi dhe Dorëzimi; Zbatimi. Secila nga Palët ka tagër dhe zotësi të plotë juridike për të nënshkruar këtë Kontratë dhe për të kryer transaksionet e përmendura në të. Nënshkrimi i Kontratës, dorëzimi i Kontratës së nënshkruar te Pala tjetër, si dhe kryerja e transaksioneve të përmendura në këtë Kontratë, janë të autorizuara në mënyrë të rregullt nga të gjitha aktet e nevojshme të secilës prej Palëve. Secila nga Palët e ka nënshkruar dhe ia ka dorëzuar Palës tjetër këtë Kontratë të nënshkruar sipas rregullave, dhe kjo Kontratë përbën detyrim të vlefshëm, të ligjshëm, të detyrueshëm dhe të zbatueshëm të secilës Palë në përputhje me kushtet dhe detyrimet që përmban Kontrata dhe Legjislacioni i Zbatueshëm.

(c) Konfliktet; Lejet. Nënshkrimi i kësaj Kontrate nga secila nga Palët, si edhe kryerja e transaksioneve të përmendura në të dhe zbatimi i kushteve dhe detyrimeve të saj, nuk shkaktojnë ndonjë shkelje, apo nuk shkaktojnë nevojën që të ushtrohet e drejta për të përfunduar, anuluar, apo për të përshpejtuar plotësimin e ndonjë detyrimi, nuk sjellin humbje të përfitimeve thelbësore, ose nuk rezultojnë në krijimin e ndonjë Barre mbi Pasuri, për shkak të konfliktit me ndonjë dispozitë të: (i) dokumenteve të themelimit të Zhvilluesit, (ii) marrëveshjeve, licensave apo çfarëdo prej angazhimeve të tjera të detyrueshme ligjore ku secila nga Palët është palë, (iii) ndonjë urdhër apo vendim gjykate (në vijim "**Gjykim**") ose (iv) Legjislacionin e Zbatueshëm, përveçse në rastet e dispozitave (ii) dhe (iii) më sipër, kur individualisht ose në tërësi nuk kanë patur dhe nuk

pritet që në mënyrë të arsyeshme të kenë një Ndikim Përkeqësues Thelbësor mbi Palën përkatëse. Secilës nga Palët nuk i kërkohet të marrë, apo të aplikojë për të marrë ndonjë leje, aprovim, licencë, urdhër, apo autorizim nga ndonjë Entitet Qeveritar lidhur me nënshkrimin, dorëzimin, si dhe përmbushjen e detyrimeve të kësaj Kontrate, përveç atyre aprovimeve apo autorizimeve që janë specifikuar shprehimisht në këtë Kontratë.

(d) Vërtetësia e Deklaratave. As kjo Kontratë as ndonjë deklaratë, raport, ose dokument i shkruar, i përgatitur dhe i paraqitur, ose që duhet përgatitur dhe paraqitur nga secila nga Palët, sipas kësaj Kontrate ose në lidhje me transaksionet e kryera si pasojë e saj, nuk përmban ndonjë deklarim, apo nuk lë pa përmendur fakte thelbësore të domosdoshme, prania ose mungesa e të cilave do t'i bënte këto deklarata, raporte apo dokumente të pasakta apo të pavërteta.

(e) Nuk ka dijeni për Deklarata të Pasakta. Secila nga Palët nuk ka dijeni që, ndonjë nga deklarimet, garancitë apo premtimet e bëra nga vetë Pala apo nga Pala tjetër në këtë Kontratë, mund të mos jenë të vërteta apo të sakta.

(f) Mungesa e Shkaqeve që Sjellin Pavlefshmëri. Secila nga Palët nuk ka dijeni për ndonjë shkak që mund të sjellë pavlefshmërinë e Kontratës apo të ndonjë Kreu të saj.

(g) Procedura Gjyqësore. Secila nga Palët deklaron se në dijeninë e saj nuk ka asnjë Gjykim, veprim, procedurë apo hetim në ndonjë gjykatë apo institucion tjetër: (i) që mund ta ndalojë atë të nënshkruajë këtë Kontratë, (ii) që ka qëllim ndalimin e kryerjes së veprimeve që janë objekt i kësaj Kontrate, ose (iii) që mund të ndalojë apo që mund të ndikojë thelbësisht dhe negativisht në përmbushjen e detyrimeve të një Pale sipas kësaj Kontrate, ose vlefshmërinë dhe zbatueshmërinë e saj.

Neni 7.02 Deklarimet dhe Garancitë e Zhvilluesit

(a) Lejet/Autorizimet. Zhvilluesi deklaron se ka aftësi dhe kapacitete të plota teknike dhe ligjore për të lëshuar të gjitha lejet/autorizimet e parashikuara në këtë Kontratë për ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor, si dhe për ta realizuar atë brenda termave dhe kushteve të kësaj Kontrate.

(b) Aftësia për të Financuar. Zhvilluesi deklaron dhe garanton se ka kapacitete të plota financiare dhe paguese, aftësi për të marrë hua nga bankat dhe mundësi të tjera financiare, që individualisht ose bashkërisht, janë të mjaftueshme për të kryer investimin dhe për të përfunduar plotësisht ndërtimin e Kompleksit Ndërtimor sipas dispozitave të kësaj Kontrate. Zhvilluesi deklaron se nuk ka arsye të besojë se nuk do të ketë mjete financiare për të kryer investimin brenda kushteve të përcaktuara në këtë Kontratë ose sipas Legjislacionit të Zbatueshëm. Kjo Kontratë përmban detyrime ligjore të vlefshme për Zhvilluesin, për të cilat ai do të jetë përgjegjës, në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë Kontratë.

(c) Mungesa e të Metave. Zhvilluesi deklaron se Kompleksi Ndërtimor, në kohën e marrjes së Certifikatës së Përdorimit, do të jetë pa të meta.

(d) Ndryshimet në Legjislacion. Zhvilluesi deklaron dhe garanton se do të pajtohet me të gjitha detyrimet që mund të lindin nga ndryshimet në Legjislacionin e Zbatueshëm në lidhje me standardet teknike dhe cilësore lidhur me Kompleksin Ndërtimor.

Neni 7.03 Deklarimet dhe Garancitë e Pronarit

(a) Pronësia e Tokës. Pronari deklaron se ka titull të ligjshëm pronësie për Pasurinë e përshkruar me detaje në Neni 2.04 *(Përshkrimi i Pasurisë Objekt i Kontratës)* të kësaj Kontrate. Certifikatat e pronësisë së Pasurisë i janë bashkëngjitur kësaj Kontrate si SHTOJCA 2 (*Certifikata(t) e Pronësisë së Pasurisë*). Pronari deklaron se, me sa ai është në dijeni, Pasuria e mësipërme nuk është tjetërsuar në asnjë nga format e parashikuara në Legjislacionin e Zbatueshëm, dhe se ai nuk ka lidhur asnjë kontratë ose marrëveshje tjetër biznesi ose zhvillimi me objekt shitjen e Pasurisë ose të një pjese të saj, dhe se kjo Pasuri nuk ka barrë siguruese, barrë hipotekore, të drejta reale ose të drejta të tjera të palëve të treta.

(b) Aksesi në Asete. Pronari i garanton Zhvilluesit dhe Personave që e shoqërojnë dhe/ose janë të autorizuar nga ky i fundit, të drejtën e aksesit në Pasuri për ta përdorur atë sipas termave dhe kushteve në këtë Kontratë.

(c) Informacion i Vërtetë. Pronari garanton se, për aq sa është në dijeni, i gjithë informacioni i shkëmbyer me Zhvilluesin në këtë Kontratë është i plotë dhe i vërtetë në të gjitha aspektet.

(d) Mbrojtja e Titullit. Pronari deklaron se në rast të Pretendimeve nga palë të treta lidhur me titullin e pronësisë për Pasurinë, Pronari, me shpenzimet e veta, do të ndërmarrë të gjithë hapat për t'i zgjidhur këto Pretendime në rrugë juridike ose me marrëveshje pa iu drejtuar gjykatës.

(e) Zotërimi i qetë dhe paqësor. Pronari deklaron dhe garanton se pas dorëzimit të Pasurisë, Zhvilluesi do ta zotërojë Pasurinë në mënyrë të qetë dhe paqësore për përdorimin e lejuar dhe se ky zotërim dhe gëzim nuk ndërpritet, cenohet apo pengohet nga kërkesa ose pretendime nga ndonjë palë e tretë lidhur me pronësinë ose titullin.

(f) Bashkëpunimi i Përgjithshëm. Menjëherë me kërkesë të Zhvilluesit, Pronari i siguron Zhvilluesit të gjithë asistencën e arsyeshme dhe dokumentet e nevojshme (duke përfshirë konfirmimin për moskundërshtim, kopje të certifikatës(-ave) të pronësisë për Pasurinë, etj.) për përgatitjen, ose informacione apo dokumente plotësuese që kërkohen nga Entet Qeveritare ose që kërkohen për përfundimin e Kompleksit Ndërtimor.

Neni 7.04 Premtimet e Palëve

(a) Bashkëpunimi. Palët premtojnë dhe marrin përsipër që të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën gjatë gjithë kohës në mirëbesim, si dhe do të sigurohen dhe do të bëjnë të mundur që punonjësit apo konsulentët e tyre të bashkëpunojnë me njëri-tjetrin në mirëbesim, të kryejnë të gjitha veprimet dhe të ndërmarrin të gjitha hapat e mundshëm dhe që janë të nevojshëm për, ose lidhur me, vënien në zbatim dhe plotësimin e detyrimeve dhe kushteve të kësaj Kontrate, përfshirë, por pa u kufizuar, nënshkrimin e dokumenteve të tjera të nevojshme për të kryer e dhënë fuqi të plotë parashikimeve të kësaj Kontrate dhe

qëllimeve të Palëve të pasqyruara në të. Pronari do të nënshkruajë një prokurë të posaçme që do t'i mundësojë Zhvilluesit të marrë pjesë në mbledhjet me Autoritetet Vendore ose Entet Qeveritare për të komunikuar rreth aspekteve teknike të Projektit për Lejen e Ndërtimit.

(b) Veprimet e Arsyeshme. Palët premtojnë dhe marrin përsipër që do të veprojnë gjithmonë në mënyrë të arsyeshme dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm gjatë ushtrimit të të drejtave apo diskrecionit që u është dhënë nga kjo Kontratë.

KREU VIII. DËMSHPËRBLIMI

Neni 8.01 Dëmshpërblimi

Në përputhje me dispozitat e kësaj Kontrate, secila prej Palëve (në cilësinë e palës dëmshpërblyese, në vijim "**Pala Dëmshpërblyese**") bie dakord ta dëmshpërblejë Palën tjetër (në cilësinë e palës së dëmshpërblyer, në vijim "**Pala e Dëmshpërblyer**") dhe ta mbrojë atë nga Dëmet e shkaktuara, bazuar në, ose që lindin nga, por pa kufizim, mospërmbushja e detyrimeve, deklaratave, garancive, kushteve ose premtimeve të tjera që përmban kjo Kontratë nga ana e Palës Dëmshpërblyese.

Neni 8.02 Pretendimet nga Palët e Treta

(a) Mbrojtja nga Pala Dëmshpërblyese. Menjëherë pas: (i) vënies në dijeni për fakte, ndodhi apo ngjarje që mund të sjellin një Pretendim sipas kësaj Kontrate; ose (ii) marrjes së njoftimit për Pretendime nga një Person palë e tretë kundrejt Palës Dëmshpërblyese, Pala e Dëmshpërblyer e njofton Palën Dëmshpërblyese me shkrim për natyrën dhe bazën e Pretendimit. Pala Dëmshpërblyese ka të drejtën ta mbrojë Pretendimin me shpenzimet e veta dhe duke zgjedhur avokatin e saj, i cili është i pranueshëm për Palën e Dëmshpërblyer, me kushtin që : (x) Brenda (tridhjetë) 30 ditësh nga marrja e njoftimit nga Pala e Dëmshpërblyer, Pala Dëmshpërblyese e njofton Palën e Dëmshpërblyer se do të bëjë këtë mbrojtje dhe (y) Pala Dëmshpërblyese nuk do të hyjë në marrëveshje zgjidhjeje me pretenduesin pa miratimin e Palës së Dëmshpërblyer.

(b) Mbrojtja nga Pala e Dëmshpërblyer. Në rast se Pala Dëmshpërblyese refuzon të marrë përsipër mbrojtjen e Pretendimit: (i) Pala e Dëmshpërblyer do ta mbrojë atë vetë dhe (ii) Pala Dëmshpërblyese do të mbetet përgjegjëse për çdo Dëm që mund t'i shkaktohet Palës së Dëmshpërblyer si rezultat i Pretendimit. Pavarësisht se cila Palë do ta marrë përsipër mbrojtjen e Pretendimit, secila Palë vë në dispozicion të Palës tjetër, me kërkesën e saj, të gjithë informacionin dhe dokumentacionin e arsyeshëm dhe të nevojshëm për të mbështetur procesin e mbrojtjes kundrejt Pretendimit, si dhe për të verifikuar çdo Dëm të shkaktuar nga Pretendimi.

KREU IX. MOSPËRMBUSHJA DHE ZGJIDHJA E KONTRATËS

Neni 9.01 Rast Mospërmbushjeje

(a) Rast Mospërmbushjeje i Zhvilluesit. Ngjarjet në vijim, të cilat nuk janë rregulluar edhe pas kalimit të Periudhës së Korrigjimit, me përjashtim të rasteve kur kanë ndodhur për

shkak të Forcës Madhore, do të përbëjnë ngjarje të mospërmbushjes nga ana e Zhvilluesit (në vijim "**Rast Mospërmbushjeje i Zhvilluesit**"):

(i) Zhvilluesi Braktis Punimet;

(ii) Zhvilluesi shkel deklarimet dhe garancitë e parashikuara te Neni 7.02 (Deklarimet dhe Garancitë e Zhvilluesit) i kësaj Kontrate;

(iii) Zhvilluesi shkel dispozitat e Neni 5.04 (Afati për Veprimet e Zhvilluesit) të kësaj Kontrate;

(iv) Zhvilluesi nuk njeh detyrimet e kësaj Kontrate dhe deklaron se nuk u nënshtrohet atyre;

(v) Zhvilluesi nuk respekton ose nuk zbaton detyrimet e kësaj Kontrate.

(vi) Çdo shkelje thelbësore në kuadër të Marrëveshjeve të Transaksionit.

(b) Rast Mospërmbushjeje i Pronarit. Ngjarjet në vijim, të cilat nuk janë rregulluar edhe pas kalimit të Periudhës së Korrigjimit, me përjashtim të rasteve kur kanë ndodhur për shkak të Forcës Madhore do të përbëjnë ngjarje të mospërmbushjes nga ana e Zhvilluesit (në vijim "**Rast Mospërmbushjeje i Pronarit**"):

(i) Pronari shkel deklarimet dhe garancitë e parashikuara te Neni 7.03 (Deklarimet dhe Garancitë e Pronarit) i kësaj Kontrate;

(ii) Zhvilluesi nuk njeh detyrimet e kësaj Kontrate dhe deklaron se nuk u nënshtrohet atyre;

(iii) Pronari nuk pajtohet ose zbaton detyrimet e kësaj Kontrate.

(iv) Çdo shkelje thelbësore në kuadër të Marrëveshjeve të Transaksionit.

Neni 9.02 Zgjidhja e Kontratës

Pavarësisht nga çdo dispozitë tjetër në këtë Kontratë, kjo Kontratë mund të zgjidhet dhe detyrimet që përmbahen në të, të ndërpriten në çdo kohë:

(v) Kur Marrëveshja Kuadër zgjidhet në përputhje me kushtet e saj;

(vi) Kur ka pasur Rast Mospërmbushjeje dhe nëse kjo mospërmbushje është e korrigjueshme dhe nuk është korrigjuar brenda 6 (gjashtë) muajsh nga njoftimi me shkrim nga Pala në mospërmbushje;

(vii) Me pranimin me shkrim të Palëve.

Neni 9.03 Pasojat e Zgjidhjes

Nëse kjo Kontratë zgjidhet sipas parashikimeve të bëra te Neni 9.02 (*Zgjidhja e Kontratës*) i kësaj Kontrate, kjo Kontratë nuk është më e vlefshme, dhe nuk përmban më detyrime për Palët përveç detyrimeve për veprimet përkatëse që Palët do të ndërmarrin siç përcaktohen te Marrëveshja Kuadër.

Neni 9.04 Mbijetesa e Dispozitave të Kontratës pas Zgjidhjes

Pavarësisht zgjidhjes së Kontratës, dispozitat e Neni 4.03 (*Cilësia e Ndërtimit*), Neni 7.02(c) (*Mungesa e të Metave*), KREU VIII (*Dëmshpërblimi*), KREU X (*Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve*), Neni 11.02 (*Konfidencialiteti*), do të mbijetojnë dhe do të vazhdojnë të jenë në fuqi edhe pas zgjidhjes së Kontratës sipas Neni 9.02 (*Zgjidhja e Kontratës*).

KREU X. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Neni 10.01 Përpjekjet për Mirëkuptim

Palët bien dakord se do të përpiqen të zgjidhin me mirëkuptim çdo ankesë, keqkuptim apo mosmarrëveshje ("**Mosmarrëveshje**") që vjen si pasojë ose lidhet me këtë Kontratë.

Neni 10.02 Gjykata Kompetente

Në rast se Palët nuk arrijnë t'i zgjidhin Mosmarrëveshjet me mirëkuptim, zgjidhja e mosmarrëveshjeve do të bëhet në përputhje me dispozitat e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve në Marrëveshjen Kuadër, përveçse kur kërkohet ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

Neni 10.03 Legjislacioni i Zbatueshëm

Kjo Kontratë është hartuar dhe do të interpretohet në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

KREU XI. TË NDRYSHME

Neni 11.01 Forca Madhore

Pasojat e ardhura në këtë Kontratë për shkak të Forcës Madhore, do të rregullohen në të njëjtën mënyrë si në Marrëveshjen Kuadër.

Neni 11.02 Konfidencialiteti

Rregullimi i Informacionit Konfidencial për këtë Kontratë, do të bëhet në të njëjtën mënyrë si në Marrëveshjen Kuadër.

Neni 11.03 Transferimi tek Palët e Treta

Përveçse si parashikohet te Neni 4.06 (*Braktisja e Punimeve*), Neni 6.03(c) (*Të Drejtat e Zhvilluesit; Kontraktimi me Palët e Tjera*), Neni 6.03(d) (*Nënkontraktimi*) i kësaj Kontrate, kjo Kontratë dhe të drejtat dhe detyrimet që rrjedhin prej saj nuk janë të transferueshme nga Zhvilluesi pa marrë më parë pëlqimin me shkrim nga Pronari. Në veçanti, pavarësisht nga çdo parashikim ndryshe në këtë Kontratë apo Legjislacionin e Zbatueshëm, Zhvilluesi nuk mund të transferojë Lejen e Zhvillimit, Lejen e Ndërtimit, detyrimin për zhvillimin e Kompleksit Ndërtimor apo çdo detyrim të lindur nga kjo Kontratë tek një Person tjetër, pa miratimin me shkrim të Pronarit. Çdo përpjekje për transferim të të drejtave apo detyrimeve në kundërshtim me këtë Kre, është e pavlefshme.

Neni 11.04 Palët e Treta nuk Përfitojnë të Drejta

Kjo Kontratë është lidhur vetëm mes Palëve dhe mund të zbatohet vetëm prej tyre. Kjo Kontratë nuk mund të interpretohet në asnjë rast se krijon të drejta për ndonjë palë të tretë, përfshirë punonjësit, agjentët, përfaqësuesit, kontraktorët, furnizuesit ose konsumatorët e një Pale. Një Person i cili nuk është Palë në këtë Kontratë, nuk gëzon asnjë të drejtë sipas kësaj Kontrate.

Neni 11.05 Njoftimet

(a) Njoftimet dhe çdo lloj tjetër komunikimi në lidhje me këtë Kontratë, do të kryhen në përputhje me dispozitat për njoftimet në Marrëveshjen Kuadër.

(b) Adresat ku Palët mund të njoftojnë njëra-tjetrën, janë si më poshtë:

<u>Për Pronarin:</u>

Albanian Seaports Development Company

Adresa: Rruga "Tregtare" Lagjja nr.1, Porti Durrës, Shqipëri.

Në vëmendje të: [Administratori]

E-mail: paradhoma@asdc.al; info@asdc.al

<u>Për Zhvilluesin:</u>

Adresa:

Në vëmendje të:

E-mail:

(c) <u>Ndryshimi i Adresës ose Emrit.</u> Secila Palë do ta njoftojë menjëherë Palën tjetër të kësaj Kontrate, në rast ndryshimi të të dhënave të specifikuara në këtë Kre.

Neni 11.06 Heqja Dorë

Asnjë mospërmbushje ose vonesë në përmbushje nga secila Palë në ushtrimin e ndonjë të drejte ose kompetence të parashikuar në këtë Kontratë nuk mund të konsiderohet si heqje dorë, dhe as ushtrimi i pjesshëm apo vetëm i një të drejte, as braktisja ose mosndjekja e hapave të mëtejshëm për t'i zbatuar këto të drejta apo kompetenca, nuk do të interpretohet në asnjë rast si arsye për t'u bërë pengesë që Pala të ushtrojë në një kohë tjetër këto të drejta apo kompetenca, apo të ushtrojë në çdo rast të drejta apo kompetenca të tjera.

Neni 11.07 Veçueshmëria

Nëse ndonjë dispozitë e kësaj Kontrate konsiderohet e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme nga një Entitet Qeveritar, kësaj dispozite nuk do t'i jepet asnjë efekt dhe do të konsiderohet se nuk është përfshirë në këtë Kontratë, por pa shfuqizuar dispozitat e tjera të Kontratës. Dispozita e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme, do të zëvendësohet me një dispozitë të ligjshme, të përshtatshme, të vlefshme, të zbatueshme dhe që i afrohet sa më shumë synimit dhe qëllimit të dispozitës së paligjshme, të pavlefshme ose të pazbatueshme.

Neni 11.08 Marrëveshja e Plotë

Kjo Kontratë përbën marrëveshjen e plotë midis Palëve në lidhje me objektin e kësaj Kontrate. Nuk ka asnjë kusht, detyrim, garanci ose marrëveshje të tjera mes Palëve në lidhje me objektin e kësaj Kontrate (me gojë ose me shkrim, të shprehur, nënkuptuar ose të çfarëdo forme), përveç atyre të përcaktuara në mënyrë specifike në këtë Kontratë, përveç sa parashikohet në Marrëveshjen Kuadër dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit.

Neni 11.09 Ndryshimet

Ndryshimet e kësaj Kontrate, përfshirë dhe Shtojcat e saj, janë të vlefshme vetëm nëse bëhen me shkrim dhe nënshkruhen nga të dyja Palët.

Neni 11.10 Shpenzimet

Përveç kur është shprehur specifikisht ndryshe në këtë Kontratë, secila Palë është përgjegjëse për çdo shpenzim në lidhje me negocimin apo nënshkrimin e kësaj Kontrate dhe detyrimet që rrjedhin prej saj. Pavarësisht nga sa më lart, shpenzimet noteriale dhe shpenzimet në lidhje me regjistrimin në ASHK të kësaj Kontrate dhe kontratave të lidhura me të, do të përballohen nga Zhvilluesi.

Neni 11.11 Asnjë Interpretim Kundër Hartuesit

Palët pranojnë që kjo është një Kontratë e negociuar. Fakti që njëra Palë e Kontratës (apo këshilltarët e saj) ka hartuar Kontratën apo një dispozitë të caktuar të saj, apo se ajo përfiton nga ajo dispozitë, nuk do të përdoret kundër saj në interpretimin e kushteve të Kontratës.

Neni 11.12 Të Kuptuarit e Dokumenteve dhe Dispozitave

Palët pranojnë dhe janë dakord se ato i kanë lexuar dhe kuptuar kushtet, detyrimet dhe të drejtat e lindura nga kjo Kontratë dhe se kanë pasur mundësinë të këshillohen me juristë sipas zgjedhjes së tyre.

Neni 11.13 Kopjet e Njëjta

Kjo Kontratë mund të nënshkruhet në disa kopje, dhe çdonjëra prej të cilave kur është e nënshkruar dhe dorëzuar nga të dyja Palët në mënyrë të rregullt, do të konsiderohet si origjinale dhe të gjitha së bashku do të përbëjnë një dokument të vetëm.

[Pjesa tjetër e faqes është lënë qëllimisht bosh]

Unë noteri deklaroj se mora autorizimin për përdorimin e të dhënave personale të Palëve dhe se të dhënat e përdoruara nga unë në këtë dokument do të jenë konfidenciale dhe vetëm për qëllimin e redaktimit të këtij akti dhe regjistrimit të tij në RNSH dhe NISA. Përpunimi i të dhënave në akt do të bëhet në respektim të plotë dhe zbatim rigoroz të dispozitave të ligjit "*Për mbrojtjen e të dhënave personale*" Nr. 9887, datë 10/03/2008, i ndryshuar.

Unë noteri deklaroj se ua lexova dhe shpjegova Palëve aktin me zë të lartë dhe qartë. Palët deklarojnë se e kanë kuptuar atë, e gjejnë në përputhje me vullnetin e tyre të lirë dhe të plotë, dhe e pranojnë atë.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, dhe në praninë time, Noterit, [•], Palët në [•] nënshkruajnë rregullisht me vullnetin e tyre të plotë dhe të lirë sipas parashikimeve të ligjit dhe unë, Noteri vërtetoj sa më sipër sipas legjislacionit të Republikës së Shqipërisë. Kjo Kontratë nënshkruhet në tre kopje origjinale në gjuhën shqipe, prej të cilave një kopje depozitohet pranë meje Noterit, një kopje i dorëzohet Pronarit dhe një Zhvilluesit.

PALËT

ZHVILLUESI

[•]

Përfaqësuar nga:

[•]

_____

PRONARI

[•]

Përfaqësuar nga:

[•]

_____

Noteri

[•]

_____

SHTOJCA 1

Pasuria e Pronarit

SHTOJCA 2

Certifikata(t) e Pronësisë së Pasurisë

SHTOJCA 3

Procesverbali i Dorëzimit të Pasurisë

SHTOJCA 4

Kontrata e Transferimit të Titujve

SHTOJCA 5

Projekti i Ndërtimit

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

SHTOJCA 4 - MASTER PLANI

Plani Financiar dhe Plani i Fizibilitetit – Masterplani

Projekti: ***DURRËS YACHTS & MARINA***

Zhvilluesi: Eagle Hills Real Estate Development SHPK

Shtator 2022

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M117260061H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Përmbajtja

Projekti Durres Yachts & Marina
Disa fjalë për zhvilluesin
Përmbledhja ekzekutive
Projekti dhe zhvillimi i tij
Analiza financiare të projektit
Performanca e përgjithshme e planifikuar e projektit
Parashikimet e çmimeve të shitjes
Rrjedha e parasë
Financimi i Projektit

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS - M11726006H DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Projekti Durres Yachts & Marina

Disa fjalë për zhvilluesin

Projekti Durrës Yachts & Marina drejtohet nga Grupi i Kompanive Eagle Hills, i themeluarnga Shkëqelsia e tij Mohamed Ali Alabbar. Grupi është përgjegjës për disa nga zhvillimet më ikonike, inovatore dhe elitare në botë, duke përfshirë The Dubai Marina, The Burj Khalifa, Downtown Dubai dhe The Belgrade Waterfront.

Përmbledhja ekzekutive

Durres Yachts & Marina ndodhet në Bashkinë e Durrësit, Shqipëri. Shtrihet në pjesën lindore të portit të Durrësit, me një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2. Projekti Durres Yachts & Marina do të zhvillohet në portin e Durrësit. Ky është një projekt avangard, i pari i këtij lloji jo vetëm në Shqipëri por edhe në Ballkan.
Projekti synon të zhvillojë këtë pjesë të qytetit, duke përdorur elementet e arkitekturës tradicionale shqiptare të integruara me arkitekturën bashkëkohore mesdhetare, nëpërmjet një paramendimi të ri të portit dhe zonës përreth, duke sjellë një shëtitore të re, duke integruar zonën e banimit, përgjatë detit dhe marinës, duke e orientuar turizmin vendas drejt elitës. Ky projekt i konceptuar si një kompleks turistik rezidencial do të sjellë gjithashtu një zhvillim të madh edhe në infrastrukturë, pasi ndërtimi i sistemit rrugor të këtij kompleksi do të sjellë zhvillim edhe për zonën përreth. Projekti do të zhvillohet në një sipërfaqe totale prej 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2 mln m2 në skenarin më të mirë), në një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2.

Zhvillimi i këtij masterplani do të përfshijë rreth:

- 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2 mln m2 në skenarin më të mirë).
- shumë hotele me një total deri në 850+ dhoma
- Sipërfaqe biznesi
- 80.000 m2 hapësira të gjelbra ose hapësira të hapura
- deri në 700 m gjatësi plazhi
- deri në 280 vende për jahte

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës datë 14.07.2021, për Njësinë Strukturore DR_UB_S1_480/211, intensiteti maksimal i lejuar është 2.5, bashkëlidhur raporti (si Aneks-1). Kompania ka parashikuar densitetin minimal prej 1.7 FAR që Projekti të jetë i zbatueshëm.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M117260006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Projekti dhe zhvillimi i tij

Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe për të shërbyer si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri.

Masterplani përfshin lagje të ndryshme si Marina, Plazhi, Parku Bregdetar, Qyteti i vjetër dhe Komunitetet bregdetare.

Një projekt i klasit botëror i Jahteve dhe Marinës në qytetin e Durrësit është planifikuar të ketë komponentët e mëposhtëm:

- ✓ Komuniteti i plazhit
- ✓ Komuniteti i Parkut
- ✓ Komuniteti i Qytetit të Vjetër
- ✓ Komunitete bregdetare
- ✓ Komunitete bregdetare luksoze
- ✓ Marina

Durrës Yachts & Marina pritet të përfundojë i ndarë në faza. Pronat e ndërtuara janë planifikuar të lançohen në grupe, sipas kushteve të tregut, grupi i parë vlerësohet të fillojë në tremujorin e parë të vitit 2023. Zonat e Njësive të Shitjes me Pakicë do të ndjekin një plan të ngjashëm të hapjes.

Punimet e projektimit për Hotelin e parë pritet të fillojë në TM1 2023 dhe punimet e ndërtimit parashikohen të fillojnë nga TM4 2023. Pjesa tjetër është planifikuar të lançohet e ndarë në faza, bazuar në marrjen e tregut.

Faza e parë e ndërtimit do të përbëhet nga rreth 4,000 Apartamente, afërsisht 150 çelësa/dhoma Hoteli dhe 28,000 m^2 sipërfaqe e dyshemesë bruto (GFA), të zones së njësive të shitjes me pakicë.

Faza e dytë e ndërtimit parashikohet të përfshijë ndërtimin e 8,646 apartamenteve, afërsisht 752 dhoma hoteli, rreth 280 Vende Ankorimi të Marinës dhe 19,500 m^2 GFA, të zones së njësive të shitjes me pakicë.

Përveç një Marine, një projekt i klasit botëror Jahtesh dhe Marine në qytetin e Durrësit, është planifikuar që të ketë përbërësit e mëposhtëm:

Master Development me një minimum të supozuar raporti të sipërfaqes së dyshemesë (FAR) prej 1.7

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k
NUIS : M11726006H
DURRËS-ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Përshkrim	NLA	GFA	Njësitë
Apartamente	401,026	1,264,552	12,646
Hotel (5 yje)	13,563	27,127	452
Hotel (4 yje)	10,232	20,464	450
Shitje me pakicë	15,092	47,591	317
Total	**439,914**	**1,359,734**	**13,865**
Efiçenza tokës	55,00%		
GLA	**799,843**		
FAR	**1.7**		

Sipërfaqja e planifikuar m² e zhvillimit/aseteve është si më poshtë:

Lloji i Asetit	Master Plani Total (Sipërfaqja m²)	Faza -I (Sipërfaqja m²)	Faza -II (Sipërfaqja m²)
Rezidenciale	1,264,552	400,000	864,552
Hotel	47,591	13,394	34,197
Shitje me pakicë	47,591	28,151	19,440
Total	**1,359,734**	**441,545**	**918,189**

Koeficientet e intensitetit të zhvillimit/ndërtimit janë dinamike dhe i nënshtrohen perfundimit të projektimit të secilit projekt brenda Fazës 1 dhe Master Planit, megjithatë skica e vlerësuar që përbën bazën e llogaritjeve tona të fizibilitetit siç propozohet është si më poshtë:

Lloji i Asetit	Sipërfaqe bruto e tokës (m²)	Koeficenti i shfrytëzimit të tokës	Sipërfaqe neto e tokës (m²)	Sipërfaqe bruto e katit (m²)	Sipërfaqe e ndërtuar (m²)	Zona Suite (m²)	GFA % e BUA	SA % e GFA
Ref:	A	B	C = A * B	D = A * 1.7	E	F	G = D/E	H = F/D
Total	**799,843**	**55%**	**439,914**	**1,359,734**	**1,935,353**	**1,336,961**	**70%**	**98%**

Detajet në lidhje me lartësinë maksimale të ndërtimit, nëntokë/mbi sipërfaqen e tokës dhe numrat e kateve i nënshtrohen zhvillimit të projektimit dhe finalizimit të Masterplanit të detajuar për projektit, veçanërisht në Fazën 2. Lartësia e planifikuar e ndërtesës, subjekt i miratimeve, fillon nga G+2 dhe mund të shkojë deri në G+18 për Ndërtimin e godinës referuese në Master Plan.
Procesi i hartimit të Masterplanit po zhvillohet në faza dhe do t'i nënshtrohet ndryshimeve dhe miratimit të tij.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Analiza financiare e projektit

Performanca e përgjithshme e planifikuar e projektit

Menaxhmenti i kompanisë ka përgatitur një plan biznesi me disa analiza të ndjeshmërisë, dhe një minimum FAR (Raporti i sipërfaqes së dyshemesë në sipërfaqen bruto të tokës) prej 1.7 është vlerësuar të jetë thelbësor për suksesin e projektit. Sipërfaqja totale bruto e tokës sipas master planit (GLA) është planifikuar 799,843 m² me një koefiçent te shfrytëzimit të tokës prej 55%. Sipërfaqja totale Neto e Tokës (NLA) sipas master planit e planifikuar është 439,914 m².

Projekti Durrës Yachts & Marina do të realizohet në faza.

Faza e parë e ndërtimit do të përbëhet nga rreth 4,000 Apartamente, afërsisht 150 Çelësa/dhoma Hoteli dhe 28,000 m² GFA të zonës së tregtimit me pakicë.

Faza e dytë e ndërtimit parashikohet të përfshijë ndërtimin e 8,646 apartamenteve, afërsisht 752 dhoma hoteli, rreth 280 Vende Ankorimi në Marinë dhe 19,500 m² GFA të zonës së tregtimit me pakicë.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Bazuar në sa më sipër, të ardhurat gjithëpërfshirëse për Durrës Yachts & Marina parashikohen të jenë si më poshtë:

Të Ardhurat e Detajuara _ Shuma në Euro	Projekti total	Faza e Parë	Faza e Dytë
Të ardhura nga shitjet e apartamenteve	2,254,134,869	637,036,964	1,617,097,905
Të ardhurat nga shitjet e parkingjeve	247,975,240	74,190,853	173,784,387
Të ardhurat nga shitjet për hotelin (5 vje)	195,777,370	63,607,658	132,169,712
Të ardhurat nga shitjet për hotelin (4 vje)	121,714,113	0	121,714,113
Shitje me pakicë	344,451,672	215,505,630	128,946,042
Marina	34,934,815		34,934,815
Të ardhurat totale të projektit	**3,198,988,079 €**	**990,341,105 €**	**2,208,646,974 €**
Kostot e forta	1,475,870,696	420,174,551	1,055,696,145
Kostot e buta	75,497,103	20,921,388	54,575,715
Kontigjente	44,276,121	13,835,810	30,440,311
Kostot e Infrastrukturës	386,619,573	112,160,533	274,459,040
Kostoja e Marketingut	60,050,643	17,069,468	42,981,175
Kostoja e Administrimit	39,032,918	11,095,154	27,937,764
Kostoja totale e projektit	**2,081,347,054 (Kostot totale të Projektit)**	**595,256,904 (Kostot e Fazës së I të Projektit)**	**1,486,090,150 (Kostot e Fazës së II të Projektit)**
Fitimi total (EBITDA)	**1,117,641,025 €**	**395,084,201 €**	**722,556,824 €**
Kostoja e interesit @ 5%	24,940,363	11,118,458	13,821,905
Taksa	238,208,744	83,704,532	154,504,212
Fitimi neto	**854,491,917 €**	**300,261,211 €**	**554,230,706 €**
Projekti IRR	20.10%		
IRR Pas financimit dhe taksave	20.18%		

Të ardhurat totale të kompanisë për të gjithë projektin Durres Yachts& Marina vlerësohen të jenë **3.2miliardë euro.**
Të ardhurat e Fazës I Projektit vlerësohen të jenë 990 milionë Euro.

Të ardhurat e Fazës II të Projektit vlerësohen të jenë 2.2 miliardë Euro.

Studimi i fizibilitetit i Durres Yachts & Marina përfshin Zhvillimin[1] dhe Investimin[2] e pronave.

Të ardhurat e parashikuara Master Planin total janë parashikuar si më poshtë:

- Të ardhurat nga shitja e apartamenteve vlerësohen të jenë 2.2 miliardë euro dhe parashikohen të shiten me 1500 euro për m2.
- Të ardhurat nga parkimet rezidenciale vlerësohen të jenë 247 milionë euro me çmim të parashikuar prej 18,000 euro për hapësirë. Parkimet e hotelit dhe të tregtimit me pakicë janë vlerësuar për të operuar brenda

1. Apartamentet rezidenciale dhe parkingjet shoqëruese janë pjesë e PD
2. Asetet e tregtimit me pakicë dhe hotelerise janë IP

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARI

biznesit të tregtimit me pakicë dhe hotelerisë dhe pritet të jetë pjesë e ofertave të përgjithshme (dhe janë marrë nga këto të ardhura biznesi) të përdorura për biznesin ekzistues.

- Të ardhurat nga Hoteli parashikohen të jenë 195 milionë euro për ato me 5 yje dhe 121 milionë euro për ato me 4 yje, mesatarisht. Çmimi i dhomës për hotelet është 140 € për Hotelin me 5 Yje dhe 80 € për Hotelin me 4 Yje (Vlerësimi i hoteleve që do të ndërtohen i nënshtrohen procesit lokal të vlerësimit/entitetit).
- Pjesë e ofertës së përgjithshme të hotelit është edhe Kazinoja e cila pritet të zhvillohet në fazën e dytë. Kazinoja pritet të jetë një "vlerë e shtuar" e madhe për suksesin e përgjithshëm të të gjithë Master Development, veçanërisht nga pikëpamja e turizmit, megjithatë ne nuk presim që ky biznes në vetvete të jetë thelbësor në kontekstin e përgjithshëm të zhvillimit të masterplanit.
- Të ardhurat nga tregtimit me pakicë janë nga dhënia me qira e njësive të tregtimit me pakicë, tarifat e qirasë dhe perdorimi bazohen në kushtet mbizotëruese të tregut, qiraja për m^2 në vit pritet të jetë 300 €.
- Të ardhurat nga Marina janë parashikuar si më poshtë.

- ~ 280 Vende Ankorimi
- Norma Mesatare në vit – ~ Eur. 25,000
- 30% e Vendeve te Ankorimit është për jahte mbi 40 metra
- 70% e Vendeve te Ankorimit është për jahte nën 40 metra
- Okupimi mesatar në ~ 94%
- Kosto Opex – në ~ 75% të të Ardhurave (Përfshin pjesën e Rev. – nëse ka, me Qeverinë e Shqipërisë)
- Kostoja e Marinës është përfshirë në kostot e përgjithshme Infa.
- Të ardhurat para taksave (Bazuar në parashikimet e mësipërme) - **euro. 1,753,570** në vit për 20 vjet

Kostoja totale e parashikuar e kompanisë për të gjithë projektin Durres Yachts & Marina vlerësohet të jetë afërsisht **2 miliardë euro.**

Kostot e Projektit në Fazën I vlerësohen të jenë 595 milionë Euro.
Kostot e Projektit të Fazës II vlerësohen të jenë 1.4 miliardë Euro.

Projeksioni i kostove të parashikuara është si më poshtë.

- Ndërtimi i fortë parashikohet të jetë 1.4 miliardë euro, përfshin shpenzimet që lidhen mendërtimin real të prekshëm në Masterplan.
- Kostot e buta parashikohen të jenë 75 milionë euro, ku përfshihen kostot paraprake dhe të vazhdueshme që lidhen me shërbimet në hartimin e Masterplanit, mbikëqyrjen, kontrollin etj.
- Kostot Kontigjente parashikohen të jenë 44 milionë euro, duke përfshirë faktorët e paparashikuar gjatë dhe deri diku pas përfundimit të ndërtimit të Masterplanit.
- Kostoja e infrastrukturës parashikohet të jetë 386 milionë euro dhe përfshin kostot për bërjen e zonës të aksesueshme dhe të disponueshme për ndërtim dhe banim.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

- Kostoja e marketingut parashikohet të jetë 60 milionë euro, përfshin shpenzimet e lidhura me reklamimin, promovimin, terrenin e shitjeve dhe incentiva për ekipin e shitjeve.
- Kostoja e administrimit parashikohet të jetë 39 milionë euro duke përfshirë kostot përgjithshme të stafit të që lidhen me zhvillimin.

Për të gjithë Master Development, EBITDA parashikohet të jetë 1.1 miliardë Euro.

Kosto e interesit është parashikuar të jetë 25 milionë euro; Kostot e interesit konsistojnë në koston e marrjes së fondeve nga burime të ndryshme, dhe fondet e kërkuara llogariten duke marrë parasysh paratë nga shitjet dhe paratë për ndërtim. Komponenti i interesit varet gjithashtu nga raporti i financimit të projektit përmes fondeve të huazuara. Kërkesat e financimit dhe llogaritja janë pjesë e punimeve të detajuara të fizibilitetit.

Taksa është parashikuar të jetë 238 milionë. Një përqasje e thjeshtuar për faktorin tatimor është miratuar duke marrë një qasje konservatore — p.sh. një CIT prej 15% dhe WHT prej 8% të fitimit pas CIT.

Parashikimet e çmimeve të shitjes:

Në projeksionin financiar parashikojmë se çmimet e shitjes për apartamentet, dhomat e hoteleve dhe zoat e tregtimit me pakicë do të kenë një inflacion prej **2.0% për çdo vit, dhe** çmimet e shitjes për zonën e parkimit do të kenë një inflacion prej **1% për çdo vit.**

Këto çmime janë vlerësuar në bazë të vendndodhjes së pronës në shitje dhe në përputhje me llojinapo projektin dhe konkurruese në bazë të cilësisë së ofruar si dhe në informacionin për zonën përreth.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS M11725006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISE
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Tabela e mëposhtme paraqet çmimet në vit duke marrë parasysh inflacionin si më poshtë:

VITI	Apartament	Parkim	Dhoma Hotel me 5 yje	Dhoma Hotel me 4 yje	Shitje me pakicë
VITI 1	€ 1500	€ 18,000	€ 140	€ 80	€ 300
VITI 2	€ 1530	€ 18,180	€ 143	€ 82	€ 306
VITI 3	€ 1561	€ 18,362	€ 146	€ 83	€ 312
VITI 4	€ 1592	€ 18,545	€ 149	€ 85	€ 318
VITI 5	€ 1624	€ 18731	€ 152	€ 87	€ 325
VITI 6	€ 1656	€ 18,918	€ 155	€ 88	€ 331
VITI 7	€ 1689	€ 19,107	€ 158	€ 90	€ 338
VITI 8	€ 1723	€ 19298	€ 161	€ 92	€ 345
VITI 9	€ 1757	€ 19,491	€ 164	€ 94	€ 351
VITI 10	€ 1793	€ 19686	€ 167	€ 96	€ 359
VITI 11	€ 1828	€ 19883	€ 171	€ 98	€ 366
VITI 12	€ 1865	€ 20,082	€ 174	€ 99	€ 373
VITI 13	€ 1902	€ 20283	€ 178	€ 101	€ 380
VITI 14	€ 1940	€ 20,486	€ 181	€ 103	€ 388
VITI 15	€ 1979	€ 20691	€ 185	€ 106	€ 396
VITI 16	€ 2019	€ 20,897	€ 188	€ 108	€ 404
VITI 17	€ 2059	€ 21,106	€ 192	€ 110	€ 412
VITI 18	€ 2100	€ 21,317	€ 196	€ 112	€ 420
VITI 19	€ 2142	€ 21,531	€ 200	€ 114	€ 428
VITI 20	€ 2185	€ 21746	€ 204	€ 117	€ 437

Rrjedha e parasë

Projekti do të financohet nga Debiti, Ekuiteti dhe vetëfinancimi nga arkëtimet. Projekti kërkonfinancim në fazat e para të realizimit të tij.

Projeksioni vjetor i hyrjeve dhe daljeve çon në shumat që do të financohen për të nisur projektin dhe për të patur kapital qarkullues gjatë viteve të para të projektit, deri në momentin që paraja neto të arrijë vlera pozitive.

Është planifikuar të mbulohet injeksioni i kërkuar i parave, pasi të merren parasysh të ardhurat e brendshme të shoqërisë, nëpërmjet:

- Financim nga aksionerët me 50%
- Financim nga banka me 50%.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

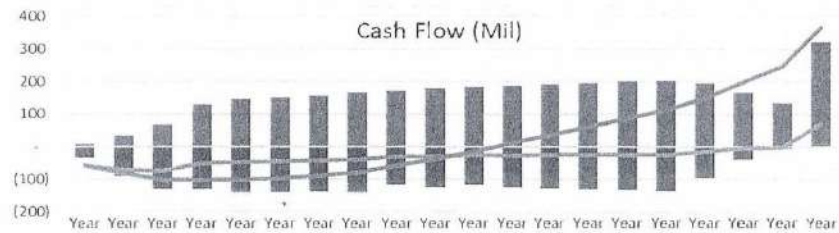
REPUBLIKA E SHQIPËRISE
AIDA
SEKRET

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Financimi i Projekteve

shumat në Euro

Përshkrim	% Financimi	% Financim Parash	Financimi total
Financimi nga Aksionerët	3.4%	50.0%	79.7
Financimi Bankar	3.4%	50.0%	79.7
Financimi Total	6.8%	100.0%	159.3
Vetë financimi i projektit	93.2%		2,185.2
Financimi Total	100%		2,344.5



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20
Income	8	34	68	131	146	152	158	167	172	179	184	188	192	196	200	203	196	166	135	323
Expenses	(32)	(90)	(130	(129	(143	(140	(136	(143	(117	(124	(116	(124	(126	(129	(131	(134	(96)	(38)	(4)	-
Profit/Loss	(24)	(56)	(62)	2	4	13	21	25	55	55	68	65	66	67	68	70	100	127	131	323
Cumulative	-0.02	-0.08	-0.14	-0.14	-0.14	-0.12	-0.10	-0.08	-0.02	0.03	0.10	0.16	0.23	0.30	0.37	0.44	0.54	0.66	0.79	1.12

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Rrjedha e planifikuar e parasë për këtë rast biznesi është paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Paratë e gatshme nga operacionet	Shumat në euro
Parate nga shitjet e pronave	2,502,110,108
Parate nga të ardhurat nga qiraja	194,297,157
Parate nga të ardhurat e dhomave të hoteleve	145,038,178
Parate nga të ardhura të tjera	68,341,898
Parate nga vlera e terminalit	289,200,737
TOTALI I PARAVE NGA OPERACIONET	3,198,988,079
Cash out nga operacionet	
Cash out për Kosto të rënda	1,475,870,696
Cash out për Kosto të buta	75,497,103
Cash out për Kontingjentet	44,276,121
Cash out për Marketing	60,050,643
Cash out për Administratën	39,032,918
Cash out për koston e infrastrukturës	386,619,573
CASH OUT TOTAL PËR OPERACIONET	2,081,347,054
NCF PARA TATIMEVE DHE INTERESIT	1,117,641,025
Cash out për taksat	238,208,744
Cash out për financim	24,940,363
Cash i mbetur	854,491,917

- Paratë e gatshme nga shitja e pronave përfshijnë të gjitha hyrjet nga shitja e apartamenteve dhe parkingeve.
- Paratë e gatshme nga qiratë, dhomat e hotelit, vlera e terminaleve përfshijnë të gjitha hyrjet nga pronat e investimit (Me pakicë dhe asetet e hoteleve). Vlera përfundimtare është vlera e projektit përtej periudhës së parashikuar kur mund të vlerësohen flukset e ardhshme të parasë. Vlera përfundimtare supozon se një biznes do të rritet me një normë të caktuar rritjeje përgjithmonë pas periudhës së parashikuar. Pronat e investimit janë kapitalizuar në një normë prej 10-11% për llogaritjen e vlerës së terminaleve.
- Rrjedha e parasë bazohet në një plan kohor 20-vjeçar dhe në elementë të ndryshëm të të ardhurave dhe kostove.
- Fillimisht projekti do të financohet nga kontributi i aksionerëve dhe bankave nga financimi dhe të ardhurat para shitjes.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

DURRËS

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

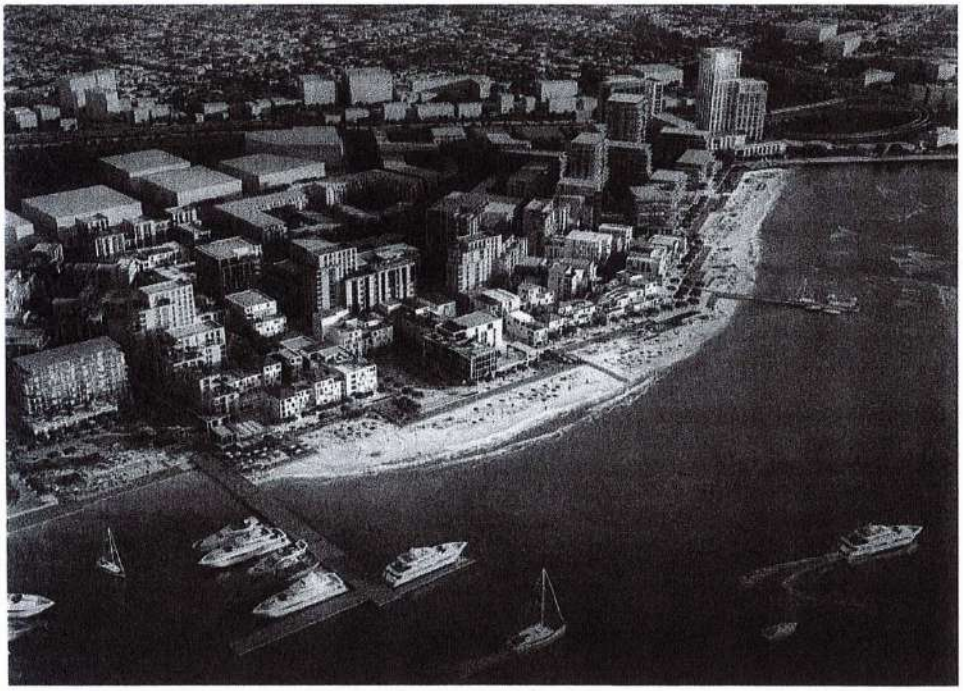
Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Plani Financiar dhe Fizibiliteti – MP Faza-1

Projekti: ***DURRËS YACHTS & MARINA***

Zhvilluesi: Eagle Hills Real Estate Development SHPK

Shtator 2022



Zhvilluesi: Eagle Hills Real Estate Development SHPK

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Përmbajtja

Projekti Durres Yachts & Marina
Pak fjalë për zhvilluesin
Përmbledhja ekzekutive
Komponentët e projektit
Projekti dhe zhvillimi i tij
Sfidat e projektit
Durrës Yachts & Marina Faza 1
Performanca e përgjithshme për fazën 1 të Durrës Yachts & Marina
Të ardhurat e parashikuara
Kostoja e parashikuar
Parashikimi i fluksit monetar për fazën 1
Supozime dhe përkufizime
Përmbledhje vjetore e Shitjeve dhe Dorëzimit
Përfundimet

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M17260066H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Projekti Durres Yachts & Marina

Pak fjalë për zhvilluesin

Projekti Durrës Yachts & Marina drejtohet nga Grupi i Kompanive Eagle Hills, i themeluarnga Shkëlqesia e tij Mohamed Ali Alabbar. Grupi është përgjegjës për disa nga zhvillimet më ikonike,inovative dhe elitare në botë, duke përfshirë The Dubai Marina, The Burj Khalifa, Downtown Dubai dhe The Belgrade Waterfront.

Përmbledhja ekzekutive

Durres Yachts & Marina ndodhet në Bashkinë e Durrësit, Shqipëri. Shtrihet në pjesën lindore tëportit të Durrësit, me një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2. Projekti Durres Yachts & Marina do të zhvillohet në zonën e portit të Durrësit. Ky është një projekt avangard, i pari i këtij lloji jo vetëm në Shqipëri por edhe në Ballkan.
Projekti synon të zhvillojë këtë pjesë të qytetit, duke përdorur elementet e arkitekturës tradicionale shqiptare të integruara me arkitekturën bashkëkohore mesdhetare, nëpërmjet nje prekoncepti të ri të portit dhe zonës përreth, duke sjellë një bregdet të ri, duke integruar zonën e banimit, përgjatë detit dhe marinës duke e orientuar turizmin vendas drejt elitës. Ky projekt, në konceptin si një kompleks turistik rezidencial do të sjellë një zhvillim të madh edhe në infrastrukturë, pasi ndërtimi i sistemit rrugor të këtij kompleksi do të sjellë zhvillim edhe përzonën përreth. Projekti do të zhvillohet në një sipërfaqe totale prej 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2mln m2 në skenarin më të mirë), në një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m2.

Zhvillimi i këtij masterplani do të përfshijë rreth:

- 1.3 mln m2 GFA (ose edhe 2 mln m2 në skenarin më të mirë).
- shumë hotele me një total deri në 850+ dhoma
- Sipërfaqe biznesi
- 80.000 m2 hapësira të gjelbra ose ambiente të hapura
- deri në 700 m gjatësi plazhi
- deri në 280 vende për jahte

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës datë 14.07.2021, për Njësinë Strukturore DR UB S1 480/211, intensiteti maksimal i lejuar është 2.5, bashkëlidhur raporti. Kompania ka parashikuar densitetin minimal prej 1.7 FAR për Projektin që të jetë i zbatueshëm.

Përbërësit e projektit

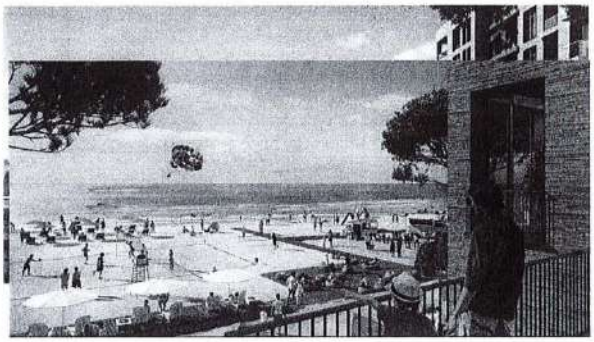
Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencial për të transformuar qytetin e Durrësit dhe Shqipërinë dhe të shërbejë si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri. Masterplani përfshin lagje të ndryshme si Marina, Plazhi, Parku Bregdetar, qyteti i vjetër dhe komunitetet bregdetare.

Eagle Hills Real Estate
Development Shpk
NUIS - M 1726006H
DURRËS - ALBANIA

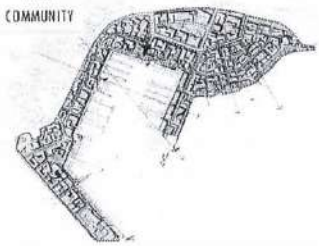
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsmarina.com

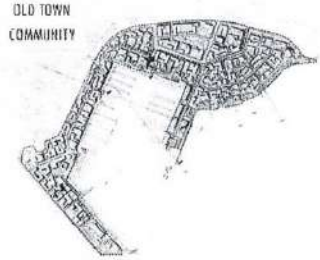
MARINA
COMMUNITY
BEACH
COMMUNITY



PARK
COMMUNITY



OLD TOWN
COMMUNITY

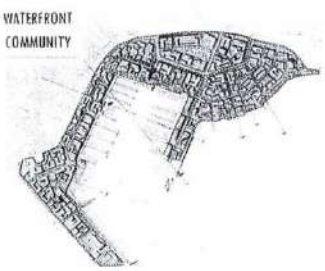


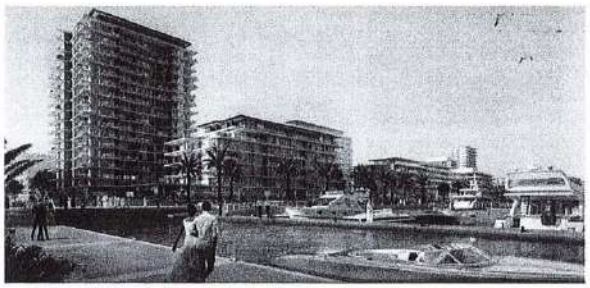
Eagle Hills Real Estate
Development Group
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
SHOQËRIA E ZHVILLIMIT TË INVESTIMEVE
AIDA
AGJENCIA
SEKRETARIA

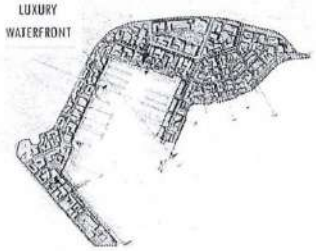
Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB:www.durresyachtsmarina.com

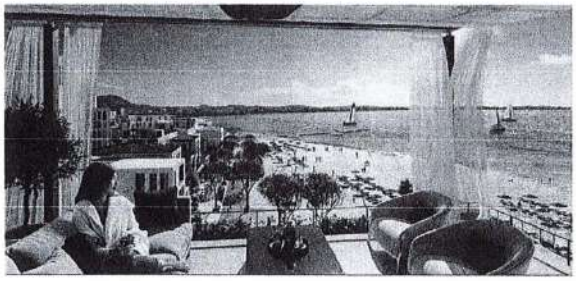
WATERFRONT
COMMUNITY





LUXURY
WATERFRONT





Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

DURRËS

AMENITIES

BBQ ZONES

PICNIC LAWNS

PLAY AREAS

RETAIL OUTLETS

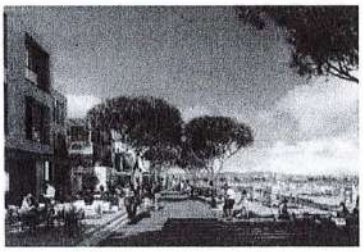
BIKING TRAILS

BASKETBALL

PARKS & FOUNTAIN

POOL HOUSE

MARINA COMMUNITY



Për çdo komunitet, do të ndiqen praktikat më të mira ndërkombëtare për dizajnin urban dhe krijimin e një vendi emocionues për të jetuar, punuar, bërë pazar dhe shijuar

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k.
NUIS : M11725006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Plani i fizibilitetit të Yachts & Marina Durrës

Projekti dhe zhvillimi i tij

Durres Yachts & Marina ka një buxhet prej 2 miliardë euro, i cili do të përmirësojë pamjen e qytetit, karakterin urban dhe jetën në zonë dhe do të bëhet një destinacion i ardhshëm për familjet dhe turistët.

Ky është një projekt afatgjatë, shumë i rëndësishëm për shtetin shqiptar, i cili do të ketë një impakt mjaft pozitiv jo vetëm në planin afatshkurtër, por edhe në atë afatgjatë.

Vlera e shtuar që ky projekt do të sjellë për shtetin shqiptar besohet të jetë 6 miliardë euro, gjatë viteve të ndërtimit të tij, që përbën rreth 2% të të ardhurave të brendshme të vendit. Gjatë këtij procesi besohet se ky projekt do të sigurojë rreth 12.000 vende të reja pune. Gjithashtu, ky projekt do të sjellë një sërë përfitimesh duke filluar nga vendosja e standardeve dhe masterplaneve të reja të ndërtimit e deri tek shembujt pozitivë që do të shërbejnë për tërheqjen e investitorëve të tjerë të huaj.

Faqja e internetit e projektit:https://www.durresyachtsmarina.com/

Durrës Yachts & Marina pritet të ndërtohet me faza. Aktualisht janë duke u zhvilluar Master-planifikimi dhe miratimet.

Në varësi të miratimeve rregullatore, pronat e ndërtuara janë planifikuar të lançohen në grupe, sipas kushteve të tregut, grupi i parë duke filluar në TM1 2023. Zonat e shitjes me pakicë do të ndjekin një plan tëngjashëm lançimi.

Punimet e projektimit për Hotelin e Parë pritet të fillojnë tremujorin e parë të 2023 dhe punimet e ndërtimitparashikohen të fillojnë menjëherë pas miratimeve rregullatore. Pjesa tjetër e hoteleve është planifikuar të hapet në mënyrë graduale, bazuar në marrjen e tregut.

Faza e parë do të përbëhet nga rreth 4,000 apartamente, afërsisht 150 çelësa/dhoma hoteli dhe sipërfaqe kati bruto (GFA) 28,000 m² zonë tregtimi me pakicë. Faza-2 vlerësohet të përfshijë ~ 8,646 apartamente, ~ 752 çelësa/dhoma hoteli, ~ 280vende ankorimi dhe 19,500 SQM sipërfaqe bruto kati (GFA) të zonës së tregtimit me pakicë.

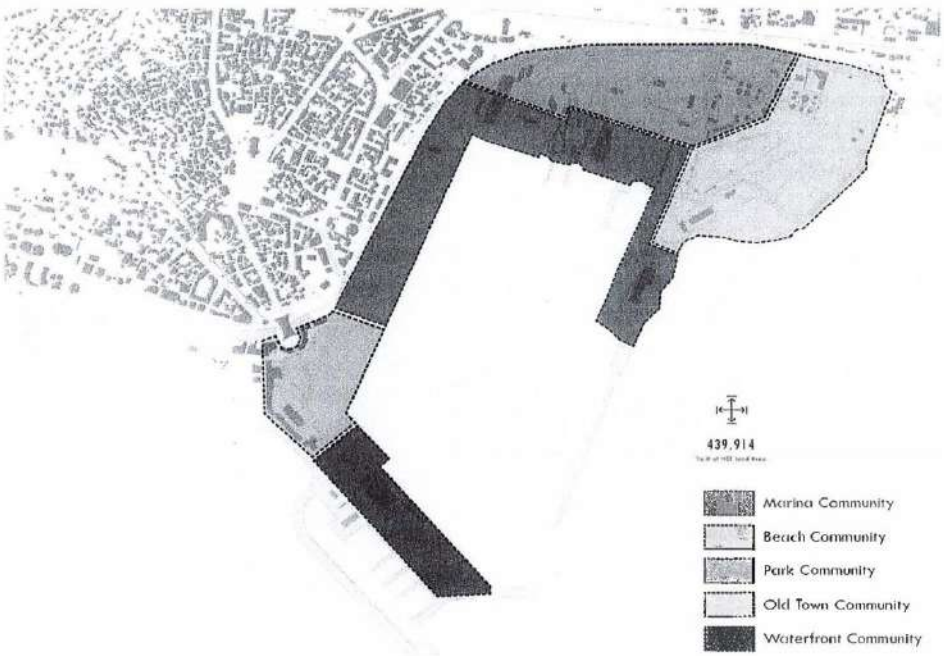
Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALSANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB:www.durresyachtsmarina.com

Sfidat e projektit

Masterplani është projektuar me përpikmëri duke mbajtur parasysh kontekstin e vendit dhe rrethinat e tij. Ai do të përbëhet nga lagje të ndryshme si Marina, Plazhi, Parku Bregdetar, Qyteti i Vjetër dhe komunitetet Ujore.



Në rrugëtimin tonë të deritanishëm, ne jemi përballur me sfidat e mëposhtme:

1) Studimet që kemi kryer tregojnë nivel të lartë të ndotjes në zonën e plazhit për shkak të operacioneve aktuale të portit dhe të depozitimit të qymyrit.
2) Nivelet e sipërme të tokës u konstatuan se ishin shumë të kontaminuara.
3) Për të pasur cilësinë e synuar të plazhit, ne kryem një provë modelimi të valëve, i cili tregoi se shtrirja ekzistuese e plazhit kërkon mbrojtje dhe bonifikimin e tokës.
4) Më pas kryem teste të cilësisë së ujit të cilat treguan sasi të larta të lëndëve të ngurta dhe mbetjeve bimore për shkak të shkarkimeve të ujërave të zeza, duke përkeqësuar më tej cilësinë e ujit.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS: M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARI

ATM (konsulent i njohur nga SHBA i caktuar për projektimin e plazheve dhe studimin e mjedisit) dhe specialistët e Marinës nga Emiratet e Bashkuara Arabe dhe jashtë vendit kanë propozuar disa mjete përmirësimi dhe zgjidhje për çështjet e theksuara më sipër, kështu që ne mund ta trajtojmë në mënyrë efektive këtë sfidë. Kostoja e zbatimit të masave të tilla është vlerësuar rreth **25 milionë euro**.

Ne jemi shumë të kujdesshëm ndaj mjedisit dhe si një zhvillues global që u përmbahet standardeve ndërkombëtare, ne besojmë fuqimisht se është detyra jonë të mbrojmë mjedisin.

Ne kryem gjithashtu studime të gjera të hetimit të tokës për të gjithë masterplanin, duke përfshirë testet Borehole dhe Cone Penetration që shkojnë 30 metra nën nivelin e detit. Këto studime zbuluan se toka kishte njëkapacitet të ulët mbajtës që do të kufizonte lartësinë e ndërtesës në katet G+6 me një themel konvencional. Çdo ndërtesë më e lartë se katet G+6 do të kërkonte platformë mbi shtylla dhe ndoshta do t'i bënte këto ndërtesa komercialisht të pavlefshme.

Tregu ndryshon vazhdimisht për mirë, gjë që çon në ndryshime të dizajnit të drejtuara nga konsumatori me kalimin e kohës. Është e domosdoshme që një masterplan i suksesshëm global të evoluojë vazhdimisht duke mbajtur ritmin e tregut dhe pulsin e preferencave të konsumatorit. Në 25 vitet e fundit, ne e kemi demonstruar me sukses këtë në vende të ndryshme anembanë botës.

Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe Shqipërisë dhe për të shërbyer si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri.

Durrës Yachts & Marina Faza 1

Durrës Yachts & Marina pritet të përfundojë me faza. Pronat e ndërtuara janë planifikuar të lançohen në grupe, sipas kushteve të tregut, grupi i parë vlerësohet të fillojë në tremujorin e parë të vitit 2023. Zonat e shitjes me pakicë do të ndjekin një plan të ngjashëm lançimi.

Punimet e projektimit për Hotelin e parë priten të fillojnë në TM1 të vitit 2023 dhe punimet e ndërtimit parashikohen të fillojnë nga TM4 2023. Pjesa tjetër e hoteleve është planifikuar të hapet nëfaza, në bazë të marrjes së tregut.

Faza e parë e ndërtimit do të përbëhet nga rreth 4,000 apartamente, afërsisht 150 çelësa/dhoma hoteli dhe 28,000 m² sipërfaqe bruto tregtimi me pakicë.

Faza e dytë e ndërtimit parashikohet të përfshijë ndërtimin e 8,646 apartamenteve, afërsisht 752 dhoma hoteli, rreth 280 vende ankorimi dhe 19,500 SQM sipërfaqe bruto kati (GFA) të zonës së tregtimit me pakicë.

Masterplani i përgjithshëm i sipërfaqes bruto të tokës (GLA) i planifikuar është 799,843 m² me një efikasitet të përdorimit të tokës prej 55%. Sipërfaqja e përgjithshme neto e tokës (NLA) sipas Masterplanit te planifikuar është 439,914 m².

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Master Development me një minimum të supozuar FAR prej 1.7

Përshkrim	NLA	GFA	Njësi
Apartamente	401,026	1,264,552	12646
Hotel (5 yje)	13,563	27,127	452
Hotel (4 yje)	10,232	20,464	450
Shitje me pakicë	15,092	47,591	317
Total	**439,914**	**1,359,734**	**13,865**
Efiçenca e tokës	55,00%		
GLA	**799,843**		
FAR	**1.7**		

Sipërfaqja e planifikuar m² e zhvillimeve/aseteve është si më poshtë:

Lloji i aktivit	Master Plani Total (Sipërfaqja m²)	Faza -1 (Sipërfaqja m²)
Rezidenciale	1,264,552	400,000
Hotel	47,591	13,394
Shitje me pakicë	47,591	28,151
Total	**1,359,734**	**441,545**

Projekti Durrës Yachts & Marina do të realizohet në faza, me fazën e parë që do të përbëhet nga rreth 4000 apartamente. Faza e parë parashikohet të ketë një GFA minimale prej rreth 441,545 m2;

	Faza-1
GFA totale	**441,545**
Totali i Apartamenteve	**4000**
GFA tregti me pakicë (SQM)	**28,151**
Çelësa hoteli	**150**

Koeficientët e zhvillimit/intensitetit të ndërtimit janë dinamike dhe i nënshtrohen përfundimit të projektimit të secilit projekt brenda Fazës 1 dhe Master Planit, megjithatë skica e vlerësuar që përbën bazën e llogaritjeve tona të fizibilitetit siç propozohet është si më poshtë:

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Aseti Lloji	Sip. bruto toke (m²)	Efikasiteti Tokes	Sip neto toke (m²)	Sip. bruto kati (m²)	Sip. e ndërtuar (m²)	Zona Suite (m²)	GFA % e BUA	SA % e GFA
Ref:	A	B	C = A * B	D = A * 1.7	E	F	G = D/E	H = F/D
Total	**799,843**	**55%**	**439,914**	**1,359,734**	**1,935,353**	**1,336,961**	**70%**	**98%**

Detajet në lidhje me lartësinë maksimale të ndërtimit, nëntokë/mbi sipërfaqen e tokës dhe numrat e kateve i nënshtrohen zhvillimit të projektimit dhe finalizimit të Masterplanit të detajuar për projektin, veçanërisht Fazën 2. Lartësia e planifikuar e ndërtesës, që i nënshtrohet miratimeve, fillon nga G+2 dhe mund të shkojë deri në G+18 për ndërtimin e Godines Referuese (Landmark Building) në Masterplan.
Procesi i hartimit të Masterplanit po zhvillohet në faza dhe do t'i nënshtrohet ndryshimeve dhe miratimit të tij.

Performanca e përgjithshme për fazën 1 të Durrës Yachts & Marina

Duke marrë parasysh se kompania pritet të fillojë me Fazën 1, informacioni i mëposhtëm merr në konsideratë planin financiar dhe të fizibilitetit për Fazën 1.

Performanca e përgjithshme për fazën 1 të Durrës Yachts & Marina

Të Ardhurat e Detajuara _ Shuma në Euro		Faza e Parë
Të ardhura nga shitjet e apartamenteve		637,036,964
Të ardhurat nga shitjet e parkingjeve		74,190,853
Të ardhurat nga shitjet për hotelin (5 yje)		63,607,658
Shitje/Tregti me pakicë		215,505,630
Të ardhurat totale të projektit	€	**990,341,105**
Kosto e vështirë		420,174,551
Kosto e butë		20.921.388
Kontingjent		13,835,810
Kostot e infrastrukturës		112,160,533
Kostoja e marketingut		17,069,468
Kostoja e Administrimit		11,095,154
Kostot e Projektit të Fazës I		**595,256,904**
Fitimi total (EBITDA)	€	**395,084,201**
Kostoja e interesit @ 5%		11,118,458
Taksa		83,704,532
Fitimi neto	€	**300,261,211**
Projekti IRR		21.70%
IRR Pas financimit dhe taksave		22.71%

Në fazën e parë që parashikohet të realizohet brenda 7 viteve, kompania ka parashikuar të përmbushë 31% të totalit të të ardhurave të parashikuara në vlerën 990 milionë euro.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M117269066H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Studimi i Fizibilitetit i Durres Yachts & Marina përfshin Zhvillimin[1] dhe Investimin[2] e pronave.

Duke pasur parasysh se kompania pritet të fillojë me Fazën 1, *informacioni i detajuar më poshtë merr në konsideratë rezultatin financiar të fazës së parë.*

Performanca e parashikuar financiare

- Të ardhurat nga shitja e apartamenteve llogariten të jenë 637 milionë euro që parashikohen të shiten me 1500 euro për m2, dhe kostoja e ndërtimit vlerësohet në 525 euro për m2 sipërfaqe ndërtimi (BUA).

- Të ardhurat nga parkimi llogariten të jenë 74 milionë euro me çmim të parashikuar për hapësirë 18000 euro. Kompania ka marrë parasysh kërkesat lokale për Parkim dhe sipërfaqja ndërtimit (BUA) përfshin komponentin e parkimit. Vendet e parkimit për apartamentet e banimit parashikohen t'u shiten banorëve, ndërsa parkimi për lloje të tjera asetesh (Tregti me pakicë dhe hoteleri) do të menaxhohet si pjesë e operimeve/kërkesave tëpërditshme.

- Të ardhurat nga Hoteli parashikohen të jenë 63 milionë euro, janë parashikuar bazuar në një shfrytëzim mesatar 60% për hotelin me 5 Yje. Hoteli pritet të nisë funksionimin me njenorme mesatare ditore (ADR) prej 140 €.

- Të ardhurat nga Shitja me pakicë janë nga qiraja e njësive të tregtise me pakicë, normat e qirasë dhe banimit bazohen në kushtet mbizotëruese të tregut, qiraja për m2 në vit pritet të jetë 300 €. Të ardhurat nga shitja me pakicë janë nga dhënia me qira e njësive me pakicë, tarifat e qirasë dhe banimi bazohen mbi kushtet mbizotëruese të tregut (draftit fillestar i fizibilitetit merr në konsideratë një shfrytezim mesatare të përgjithshem prej 90% me njënormë mesatare qiraje prej 300 euro për m²; shpenzime operative prej 10% të të ardhurave.

[1] Apartamentet rezidenciale dhe parkingjet shoqëruese janë pjesë e PD

[2] Asetet e shitjes me pakicë dhe hoteleve janë IP

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsandmarina.com

Kostoja e parashikuar

Kostoja totale e parashikuar e kompanisë për të gjithë projektin Durres Yachts & Marina vlerësohet të jetë 2.1 miliardë euro.
Në fazën e parë që parashikohet të realizohet brenda 7 viteve, kompania ka parashikuar të investojë 595 milionë euro.
Duke pasur parasysh se kompania pritet të fillojë me Fazën 1, *informacioni i detajuar i mëposhtëm merr në konsideratë rezultatin financiar të fazës së parë.*

Kostoja e Projektit të Fazës I është 595 milionë Euro dhe përbëhet nga supozimet e mëposhtme.

- Ndërtimi i Fortë (Hard Construction) parashikohet të jetë 420 milionë euro, përfshin shpenzimet që lidhen me ndërtimin real të prekshëm në Masterplan.
- Kostot e buta parashikohen të jenë 20 milionë euro, ku përfshihen kostot paraprake dhe të vazhdueshme që lidhen me shërbimet në hartimin e Masterplanit, mbikëqyrjen, kontrollin etj.
- Kostot e paparashikuara parashikohen të jenë 13 milionë euro, duke përfshirë faktorët e paparashikuar gjatë dhe deri diku pas përfundimit të ndërtimit të Masterplanit.
- Kostoja e infrastrukturës parashikohet të jetë 112 milionë euro dhe përfshin kostot për bërjen e zonëstë aksesueshme dhe të disponueshme për ndërtim dhe banim.
- Kostoja e marketingut parashikohet të jetë 17 milionë euro, përfshin shpenzimet e lidhura mereklamën, promovimin, terrenin e shitjeve dhe stimujt për ekipin e shitjeve
- Kostoja e administrimit parashikohet të jetë 11 milionë euro duke përfshirë kostot e përgjithshme tëstafit që lidhen me zhvillimin

Për fazën e parë EBITDA parashikohet të jetë 395 milionë euro, 35% e totalit të të ardhurave të parashikuara për fazën e parë.

Kostoja e interesit parashikohet të jetë 11 milionë euro; Kostot e interesit konsistojnë në kostonpër sigurimin e fondeve nga burime të ndryshme, fondet e kërkuara llogariten duke marrë në konsideratë cash-in nga shitjet dhe cash-out për ndërtim. Komponenti i interesit varet gjithashtu nga raporti i financimit të projektit përmes fondeve të huazuara. Kërkesat e financimit dhe llogaritja janëpjesë e punimeve të detajuara të fizibilitetit.

Taksa parashikohet të jetë 84 milionë. Një përqasje e thjeshtuar për faktorin tatimor është aplikuar duke marrënjë qasje konservatore — p.sh. një CIT prej 15% dhe WHT prej 8% të fitimit pas CIT.

Llogaritja e Tatimit është ende e thjeshtuar pasi për qëllimet e kësaj përllogaritje nuk kemi vlerësuar shpenzimet e palejueshme, zhveftesimin dhe amortizimin, të cilat mund të llogariten vetëm në bazë të rrethanave.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k
NUIS M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Fitimi neto i kompanisë për fazën e parë parashikohet të jetë 300 milionë Euro me Marzh neto 30%, dhe IRR e parashikuar pas financimit dhe Tatimit 22,71%.

Parashikimi i fluksit të parasë për fazën 1

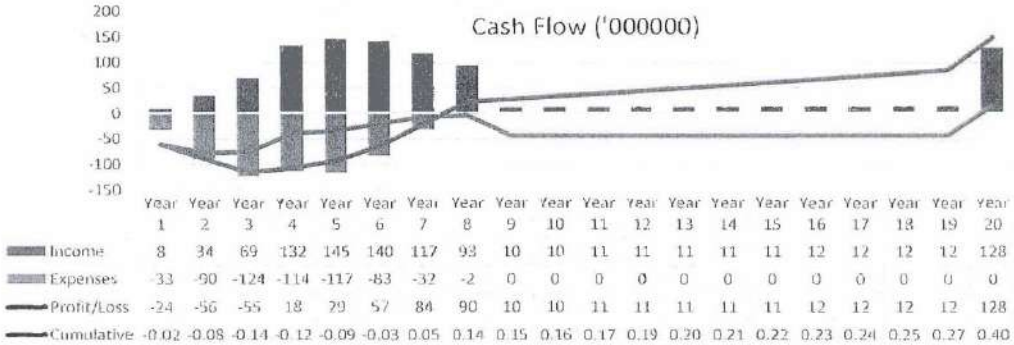
Projekti do të financohet nga borxhi, kapitali dhe vetëfinancimi nga arkëtimet. Projekti kërkon financim që në fazat e para të realizimit të tij.

Projeksioni vjetor i hyrjeve dhe daljeve çon në shumat që do të financohen për fillimin e projektit dhe për të pasur kapital qarkullues gjatë viteve të para të projektit, deri në momentin që paraja neto të arrijë vlera pozitive.

Është planifikuar të mbulohet injeksioni i kërkuar i parave përmes:

- Financimi i aksionerëve në 50%
- Financimi bankar në masën 50%.

Interesi i financimit konsiderohet 5%. Tabela e mëposhtme paraqet fluksin e parashikuar të parasë për20 vjet.



In million EUR

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Total
Project Cashflows	-24	-56	-55	18	29	57	84	90	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	128	395
Cash In	8	34	69	132	145	140	117	93	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	128	990
Cash Out	33	90	124	114	117	83	32	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	595

Selling Price	1,500

Project IRR %	21.70%

Funding

Debt	-12	-28	-29	10	19	40.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Interest	0	1	2	3	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Tax	0	0	0	5	7	8	9	10	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	25	84
Equity	-12	-28	-29	0	0	6	71	54	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	69	201
Total	-24	-56	-55	18	29	57	80	64	7	7	8	8	8	8	8	8	9	9	9	94	[illegible]

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS: M11726006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresvacationmarina.com

Parashikimi i fluksit të parasë për fazën 1

Fluksi i planifikuar i parasë për Fazën 1 është paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Rrjedha direkte e parasë për Fazën 1

Parate e gatshme nga operacionet	Shuma ne EURO
Parate nga shitjet e pronave	711,227,817
Parate nga të ardhurat nga qiraja (shitje me pakicë)	126,685,683
Parate nga të ardhurat e dhomave të hoteleve	36,964,765
Parate nga vlera e terminalit	115,462,840
TOTALI I PARAVE NGA OPERACIONET	990,341,105
Cash out nga operacionet	
Cash out për Kosto të rënda	420,174,551
Cash out për Kosto të buta	20.921.388
Cash out për Kontingjentet	13,835,810
Cash out për Marketing	17,069,468
Cash out për Administratën	11,095,154
Cash out për koston e infrastrukturës	112,160,533
CASH OUT TOTAL PËR OPERACIONET	**595,256,904**
NCF PARA TATIMEVE DHE INTERESIT	395,084,201
Cash out për taksat	83,704,532
Cash out për financim	11,118,458
Cash i mbetur	€ 300,261,211

- Paratë (cash-in) nga shitja e pronave përfshijnë të gjitha hyrjet nga shitja e apartamenteve dhe parkingjeve.
- Paratë (cash-in) nga qiratë, dhomat e hotelit, Terminal Value përfshijnë të gjitha hyrjet nga pronat e investimit (Shitjet me pakicë dhe hotele)
- Cash flow bazohet në një plan kohor 20-vjeçar dhe në elementë të ndryshëm të të ardhurave dhe kostove.
- Fillimisht projekti do të financohet nga kontributi i aksionerëve dhe nga financimi bankave dhe të ardhurat e para-shitjes.
- Në vitin e dytë të operimit kompania ka parashikuar të fillojë pagesën e interesit në bankë.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

Parashikimi i fluksit të parasë për fazën 1

Fluksi i planifikuar i parasë për Fazën 1 është paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Rrjedha direkte e parasë për Fazën 1

Parate e gatshme nga operacionet	Shuma ne EURO
Parate nga shitjet e pronave	711,227,817
Parate nga të ardhurat nga qiraja (shitje me pakicë)	126,685,683
Parate nga të ardhurat e dhomave të hoteleve	36,964,765
Parate nga vlera e terminalit	115,462,840
TOTALI I PARAVE NGA OPERACIONET	990,341,105
Cash out nga operacionet	
Cash out për Kosto të rënda	420,174,551
Cash out për Kosto të buta	20.921.388
Cash out për Kontingjentet	13,835,810
Cash out për Marketing	17,069,468
Cash out për Administratën	11,095,154
Cash out për koston e infrastrukturës	112,160,533
CASH OUT TOTAL PËR OPERACIONET	**595,256,904**
NCF PARA TATIMEVE DHE INTERESIT	395,084,201
Cash out për taksat	83,704,532
Cash out për financim	11,118,458
Cash i mbetur	€ 300,261,211

- Paratë (cash-in) nga shitja e pronave përfshijnë të gjitha hyrjet nga shitja e apartamenteve dhe parkingjeve.
- Paratë (cash-in) nga qiratë, dhomat e hotelit, Terminal Value përfshijnë të gjitha hyrjet nga pronat e investimit (Shitjet me pakicë dhe hotele)
- Cash flow bazohet në një plan kohor 20-vjeçar dhe në elementë të ndryshëm të të ardhurave dhe kostove.
- Fillimisht projekti do të financohet nga kontributi i aksionerëve dhe nga financimi bankave dhe të ardhurat e para-shitjes.
- Në vitin e dytë të operimit kompania ka parashikuar të fillojë pagesën e interesit në bankë.

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS: M11728006H DURRËS - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AIDA SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresvilehismarina.com

Përmbledhje vjetore e Shitjeve dhe Dorëzimit

Kompania do të ketë departament të brendshëm të shitjeve. Eksperienca në vende të ndryshme të botës do t'i ofrohet ekipit vendas. Procesi i shitjes do të mbështetet nga marketingu që synohet të mbahet në këtë projekt.

Fushatat e marketingut do të synojnë blerësit e mundshëm në Shqipëri dhe në mbarë botën. Kompania ka llogaritur të shpenzojë 17 milionë euro për marketing. Kompania gjithashtu do të përfshijë lojtarë të fortë aktivë në tregun e pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

Zona e zhvilluar në çdo vit:

(m²; Njësi)	Gjurmë ngastrash	GFA	Total Apartamente
Faza-1 Total	**147,498**	**441,545**	
Rezidenciale			
Viti-1	26730	80,000	800
Viti-2	26730	80,000	800
Viti-3	26730	80,000	800
Viti-4	26730	80,000	800
Viti-5	26730	80,000	800
Total	**133650**	**400,000**	**4000**

Hotel (5 vje)	**4465**	**13,394**	**150 çelësa**

Shitje me pakicë		
Viti-1	1877	5630
Viti-2	1877	5630
Viti-3	1877	5630
Viti-4	1877	5630
Viti-5	1877	5630
Total	**9384**	**28,151**

Apartamente**shiturnë** çdo vit:

(njësi)	viti 1	viti 2	viti 3	viti 4	viti 5	viti 6	viti 7	Total
Total Apartamente	**200**	**600**	**800**	**800**	**800**	**600**	**200**	**4000**

Apartamente**dorëzuar**në çdo vit:

*(njësi)*Viti	1 Viti	2 Viti	3 Viti	4 Viti	5 Viti	6 Viti	7 Viti	8	Total
Totali i Apartamenteve				800	800	800	800	800	4000

Eagle Hills Real Estate Development Sh.p.k. NUIS : M117260061H DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AIDA · SEKRETARIA

Eagle Hill Real Estate Development shpk
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare,
WEB: www.durresyachtsmarina.com

Konkluzione

Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe Shqipërisë dhe të shërbejë si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huajanë Shqipëri.

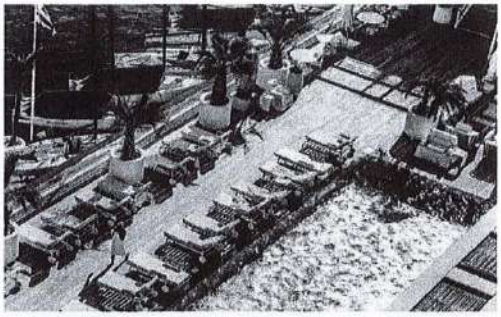
Projekti do të mbështetet nga Grupi i Kompanive Eagle Hills, i themeluar nga HE Mohamed Ali Alabbar. Grupi është përgjegjës për disa nga zhvillimet më ikonike, inovative dhe elitare në botë, duke përfshirë The Dubai Marina, The Burj Khalifa, Downtown Dubai dhe The Belgrade Waterfront.

Sipërmarrjet lokale do të angazhohen në ndërtim dhe shërbime të tjera të nevojshme për zhvillimin e Projektit. Ekspertiza dhe njohuritë do t'u ofrohen plotësisht punonjësve lokalë, partnerëve dhe palëve të tjera të interesuara.

Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

DURRËS



Eagle Hills Real Estate
Development Sh.p.k.
NUIS : M11726006H
DURRES - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AIDA
SEKRETARIA

SHTOJCA 5

MARRËVESHJE

PËR

"MARINËN DURRËS"

ndërmjet

MINISTRISË SË INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

dhe

[●]

Datë [●] 2022

TABELA E PËRMBAJTJES

KREU I. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME

NENI 1.01 PËRKUFIZIME
NENI 1.02 PARIMET E INTERPRETIMIT

KREU II. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

NENI 2.01 BAZA LIGJORE
NENI 2.02 MARRËVESHJA KUADËR .
NENI 2.03 OBJEKTI I MARRËVESHJES
NENI 2.04 SHËRBIMET E OFRUARA
NENI 2.05 DEKLARIME TË PALËVE NË LIDHJE ME MARINËN
NENI 2.06 TARIFA VJETORE
NENI 2.07 TARIFAT E MARINËS
NENI 2.08 GARANCIA E PËRMBUSHJES

KREU III. NDËRTIMI I MARINËS

NENI 3.01 DORËZIMI TEK INVESTITORI STRATEGJIK
NENI 3.02 PROJEKTIMI I NDËRTIMIT
NENI 3.03 MARRJA E LEJEVE
NENI 3.04 FILLIMI I NDËRTIMIT
NENI 3.05 MBIKËQYRJA E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT
NENI 3.06 PEZULLIMI I PUNIMEVE TË NDËRTIMIT
NENI 3.07 PËRFUNDIMI I ZHVILLIMIT TË MARINËS
NENI 3.08 NGRITJA E SHËRBIMIT TË KONTROLLIT DOGANOR DHE SHËRBIMEVE TË TJERA
NENI 3.09 SHËRBIMET KOMUNALE

KREU IV. OPERIMI I MARINËS

NENI 4.01 DETYRIMET OPERACIONALE TË INVESTITORIT STRATEGJIK
NENI 4.02 MIRËMBAJTJA DHE RIPARIMET

KREU V. TRANSFERIMI I MARINËS

NENI 5.01 TRANSFERIMI NË PËRFUNDIM TË AFATIT

KREU VI. DEKLARIMET, TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

NENI 6.01 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PËRGJITHSHME
NENI 6.02 E DREJTA E NËNKONTRAKTIMIT
NENI 6.03 E DREJTA E MONITORIMIT NGA MIE-JA
NENI 6.04 E DREJTA E NDËRHYRJES NGA MIE-JA
NENI 6.05 DEKLARIME DHE GARANCI TË PALËVE
NENI 6.06 PREMTIMET E PALËVE
NENI 6.07 DHËNIA E INFORMACIONIT NGA MIE-JA.

KREU VII. RASTET E MOSPËRMBUSHJES

NENI 7.01 RASTET E MOSPËRMBUSHJES NGA INVESTITORI STRATEGJIK
NENI 7.02 RASTET E MOSPËRMBUSHJES NGA MIE-JA
NENI 7.03 NDREQJA E RASTEVE TË MOSPËRMBUSHJES
NENI 7.04 TË DREJTAT E PALËVE NË RASTET E MOSPËRMBUSHJES
NENI 7.05 PROCEDURA E ZGJIDHJES
NENI 7.06 E DREJTA E MIE-SË PËR TË ZËVENDËSUAR INVESTITORIN STRATEGJIK
NENI 7.07 MOSPËRMBUSHJET E MARRËVESHJES DHE SHPËRBLIMI I DËMIT

KREU VIII. HYRJA NE FUQI - ZGJIDHJA E MARRËVESHJES

NENI 8.01 HYRJA NË FUQI
NENI 8.02 AFATI
NENI 8.03 ZGJIDHJA
NENI 8.04 ZGJIDHJA E MARRËVESHJES PËR RAST MOSPËRMBUSHJEJE NGA PALËT
NENI 8.05 ZGJIDHJA PËR SHKAK TË INTERESIT PUBLIK
NENI 8.06 ZGJIDHJA E MARRËVESHJES SI PASOJË E FORCËS MADHORE
NENI 8.07 DETYRIMET E INVESTITORIT STRATEGJIK NË RAST ZGJIDHJEJE TË MARRËVESHJES

KREU IX. DËMSHPËRBLIMI

NENI 9.01 DËMSHPËRBLIMI
NENI 9.02 PRETENDIMET NGA PALËT E TRETA

KREU X. DISPOZITA TË NDRYSHME

NENI 10.01 FORCA MADHORE
NENI 10.02 OBJEKTET ARKEOLOGJIKE OSE OBJEKTET E TRASHËGIMISË KULTURORE
NENI 10.03 SIGURIMET
NENI 10.04 KONFIDENCIALITETI
NENI 10.05 NJOFTIMET
NENI 10.06 MBROJTJA E TË DHËNAVE
NENI 10.07 NDRYSHIMET E MARRËVESHJES
NENI 10.08 KOSTOT DHE SHPENZIMET E PALËVE
NENI 10.09 ASNJË INTERPRETIM KUNDËR HARTUESIT
NENI 10.10 TË KUPTUARIT E DOKUMENTEVE DHE DISPOZITAVE
NENI 10.11 KONFLIKTI I MARRËVESHJES KUNDREJT KONTRATAVE TË TJERA
NENI 10.12 VEÇUESHMËRIA
NENI 10.13 MARRËVESHJA E PLOTË
NENI 10.14 HEQJA DORË
NENI 10.15 REGJISTRIMI I MARRËVESHJES
NENI 10.16 PALËT E TRETA NUK PËRFITOJNË TË DREJTA
NENI 10.17 TRANSFERIMI TE TË TRETËT
NENI 10.18 KOPJET E NJËJTA

KREU XI. LIGJI I ZBATUESHËM DHE MOSMARRËVESHJET

NENI 11.01 LIGJI I ZBATUESHËM
NENI 11.02 ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEV

Lista e Shtojcave

Shtojca 1	Master Plani i Marinës
Shtojca 2	Plani i Biznesit i Marinës
Shtojca 3	Kërkesat Teknike për Ndërtimin
Shtojca 4	Kërkesat Teknike për Projektimin
Shtojca 5	Territori i Marinës
Shtojca 6	Protokolli i Dorëzimit të Marinës
Shtojca 7	Rishikimi i Tarifës
Shtojca 8	Parametrat e Kanaleve Hyrëse
Shtojca 9	Kërkesat e Thellësisë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
Nr. _____ Rep_____
Nr. _____ Kol_____

HYRJE

Kjo marrëveshje **("Marrëveshja")** nënshkruhet më [●] 2022 **("Data e Nënshkrimit")** ndërmjet:

(1) **Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë,** përfaqësuar me autorizimin nr. [●] Prot, datë [●] nga [ministri], Z. [●], shtetas shqiptar, lindur më [●] në [●], banues në rrugën "[●]", mbajtës i letërnjoftimit me nr. personal [●] ("**MIE**"); dhe

(2) "[●]", shoqëri aksionare, me adresë qendrore në rrugën "[●]", Durrës, me numër unik identifikimi të subjektit [●], e përfaqësuar nga [administratori], Z. [●], shtetas [shqiptar], lindur më [●] në [●], banues në rrugën "[●]", mbajtës i letërnjoftimit me nr. personal [●] ("**Investitori Strategjik**");

(MIE-ja dhe Investitori Strategjik, individualisht quhen "**Pala**" dhe së bashku do të quhen "**Palët**").

DUKE QENË SE, Këshilli i Ministrave i Republikës së Shqipërisë dhe Eagle Hills Real Estate Development sh.p.k. dhe Albanian Seaports Development Company sh.a. dhe NSHMI Development LLC kanë lidhur marrëveshje për zhvillimin e Sheshit të Projektit (sipas përkufizimit në vijim) në një marinë të klasit botëror dhe me përdorim të shumëfishtë ("**Marrëveshja Kuadër**");

DUKE QENË SE, palët në Marrëveshjen Kuadër kanë rënë dakord se Investitori Strategjik do të ketë të drejta dhe detyrime të caktuara lidhur me Marinën (si më poshtë), bazuar në termat dhe kushtet e dakordësuara, të cilësuara në projektmarrëveshjen për marinën, të përfshirë si shtojcë e Marrëveshjes Kuadër dhe që varet nga miratimi i MIE-së për Master Planin e Marinës dhe Planin e Biznesit të Marinës së Investitorit Strategjik (të përcaktuara në vijim);

DUKE QENË SE, më [●] Investitori Strategjik aplikoi në MIE përmes dorëzimit, ndër të tjera, të letrës së interesit dhe Master Planit të Marinës dhe Planit të Biznesit të Marinës;

DUKE QENË SE, Palët konfirmojnë interesin e tyre për zhvillimin e mëtejshëm të Marinës dhe shndërrimin e saj në një objekt detar të klasit botëror në shërbim të Projektit dhe më gjerë;

DUKE QENË SE, ligji nr. 9710, datë 10.04.2007 *"Për portet turistike në Republikën e Shqipërisë"*, i ndryshuar, parashikon në Nenin 6 se, ndërtimi i porteve turistike për trafik ndërkombëtar dhe kombëtar, si dhe i pontileve të përhershme, bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për koncesionet;

DUKE QENË SE, Marrëveshja për Bashkëpunim Ekonomik ndërmjet Qeverisë së Republikës së Shqipërisë dhe Qeverisë së Emirateve të Bashkuara Arabe, e miratuar me ligjin nr. 145/2020, datë 03.12.2020 ("**Marrëveshja e Bashkëpunimit**"), parashikon se kontratat, programet dhe projektet strategjike të dakordësuara në përputhje me Marrëveshjen e Bashkëpunimit, nuk u nënshtrohen procedurave ligjore konkurruese;

DUKE QENË SE, ligji nr. 125/2013 *"Për koncesionet dhe partneritetin publik privat"*, i ndryshuar ("**Ligji për Koncesionet**") në Nenin 5 parashikon se ky ligj nuk zbatohet për koncesionet/partneritetet publike private, në rast se Ligji për Koncesionet bie ndesh me një detyrim të shtetit, që është në bazë ose që rrjedh prej një marrëveshjeje me një ose më shumë shtete të tjera;

DUKE QENË SE, për shkak të Marrëveshjes së Bashkëpunimit, Investitori Strategjik nuk u nënshtrohet procedurave ligjore konkurruese të parashikuara në Ligjin për Koncesionet, por gjithsesi, u nënshtrohet dispozitave të tjera që nuk bien ndesh me Marrëveshjen e Bashkëpunimit;

ATËHERË, në bazë të kushteve, të drejtave, detyrimeve, deklarimeve dhe garancive të shprehura në këtë Marrëveshje, Palët bien dakord si më poshtë:

KREU I. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIME

Neni 1.01 Përkufizime

Fjalët me shkronja të mëdha në këtë Marrëveshje, që nuk janë përkufizuar në vijim, kanë kuptimin e përcaktuar në Marrëveshjen Kuadër.

"**Braktisje**" e punimeve ndërtimore në Marinë, ose e Shërbimeve, nënkupton rastin kur Investitori Strategjik, pa miratimin paraprak të MIE-së:

1) njofton MIE-në me shkrim lidhur me vendimin për të braktisur punimet ose Shërbimet në Marinë; ose

2) nuk rifillon punimet apo Shërbimet në Marinë brenda nëntëdhjetë (90) ditëve nga ndërprerja e një ngjarjeje të Forcës Madhore; ose

3) ndërpret të gjitha ose thuajse të gjitha punimet ose Shërbimet në Marinë për një periudhë më të gjatë sesa nëntëdhjetë (90) ditë, të njëpasnjëshme ose gjithsej brenda një viti të caktuar; ose

4) largon ose tërheq (drejtpërdrejt ose tërthorazi) të gjithë stafin dhe/ose punonjësit dhe/ose nënkontraktorët e vet nga Marina përpara përfundimit të saj ose gjatë funksionimit, me kusht që largimi ose tërheqja në fjalë, të shkaktojë ndërprerjen e të gjitha ose thuajse të gjitha punimeve ose Shërbimeve në Marinë, për një periudhë më të gjatë sesa nëntëdhjetë (90) ditë, të njëpasnjëshme ose gjithsej brenda një viti të caktuar.

"**Asete**" nënkupton Asetet Ekzistuese, si dhe të mirat materiale ose jomateriale të trupëzuara ose të patrupëzuara, që do të krijohen nga Investitori Strategjik (duke përfshirë, pa kufizim, pajisjet dhe të mirat e tjera të trupëzuara ose të patrupëzuara të nevojshme për funksionimin e Marinës dhe ofrimin e Shërbimeve), që përfshihen në Marinë në përputhje me Master Planin e Marinës dhe Planin e Biznesit të Marinës.

"**Punimet e Ndërtimit**" nënkupton të gjitha punimet e nevojshme për ndërtimin e Marinës dhe objekteve shoqëruese në bazë të Master Planit të Marinës.

"Marrëveshja e Bashkëpunimit" ka kuptimin e dhënë në Hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.

"**Gjykatë**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 11.02 (*Zgjidhja e mosmarrëveshjeve*).

"**Data e Zgjidhjes**" është data kur kjo Marrëveshje zgjidhet sipas dispozitave të Kreut VIII (*Hyrja në fuqi – Zgjidhja e Marrëveshjes*).

"**Rast Mospërmbushjeje nga MIE-ja**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.02 (*Rastet e Mospërmbushjes nga MIE-ja*).

"**Rast Mospërmbushjeje nga Investitori Strategjik**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.01 (*Rastet e Mospërmbushjes nga Investitori Strategjik*).

"**Asetet Ekzistuese**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 2.05(a) (*Deklarime të Palëve në lidhje me Marinën*).

"**Tarifë**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 2.06 (*Tarifa vjetore*).

"**Marrëveshja Kuadër**" ka kuptimin e dhënë në Hyrjen e kësaj Marrëveshjeje.

"**Praktikat e Mira të Industrisë**" nënkupton praktikat, metodat, standardet, procedurat dhe rekomandimet që janë në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm në ofrimin e shërbimeve të Marinës, që, arsyeshëm, pritet të kryhen nga një kontraktor i aftë dhe me përvojë,në të njëjtat rrethana ose praktika, metoda, standarde dhe procedura të ngjashme të zbatueshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

"**Pala e Dëmshpërblyer**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 9.01 *(Dëmshpërblimi)*.

"**Pala Dëmshpërblyese**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 9.01 *(Dëmshpërblimi)*.

"**Mbikëqyrësi i Pavarur**" nënkupton mbikëqyrësin e pavarur të caktuar në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, duke përfshirë Udhëzimin nr. 3 të Këshillit të Ministrave, datë 15.2.2001 *"Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit"* dhe në përputhje me Statutin.

"**Vlera e Investimit**" nënkupton vlerën e ndërtimit dhe të gjitha investimet e tjera të kryera nga Investitori Strategjik dhe/ose Qeveria e Shqipërisë lidhur me Marinën deri në përfundimin e

Marrëveshjes, të përcaktuar nga një Ekspert i caktuar sipas procedurave të detajuara në Marrëveshjen Kuadër.

"**Gjykim**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 6.05 (*Deklarime dhe garanci të Palëve*).

"**Marina**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 2.03 (*Objekti i Marrëveshjes*).

"**Master Plani i Marinës**" nënkupton planin për zhvillimin dhe investimin në Marinë, të përfshirë në këtë dokument si Shtojca 1 (*Master Plani i Marinës*) e kësaj Marrëveshjeje.

"**Plani i Biznesit i Marinës**" nënkupton planin e biznesit për funksionimin e Marinës, të përfshirë në këtë dokument si Shtojca 2 (*Plani i Biznesit i Marinës*) e kësaj Marrëveshjeje.

"**MIE**" ka kuptimin e dhënë në Hyrje, ose çdo Entitet Qeveritar tjetër, që mund të ketë autoritetin përkatës ndaj Marinës në periudhën në fjalë.

"**Njoftimi i Negocimeve**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.03 *(Korrigjimi i rasteve të mospërmbushjes)*.

"**Faza e Operimit**" lidhur me Marinën, nënkupton periudhën që fillon me njoftimin nga Këshilli i Ministrave se Marina është hapur për trafikun ndërkombëtar të jahteve.

"**Garancia e Përmbushjes**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 2.08(a) (*Garancia e Përmbushjes*).

"**Periudha e Bisedimeve**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.03 (*Korrigjimi i rasteve të mospërmbushjes*).

"**Leje**" nënkupton çdo pëlqim, leje, licensë, autorizim, miratim ose certifikatë, lëshimi ose rinovimi i të cilave është nën përgjegjësinë e një Entiteti Qeveritar dhe që kërkohet për zbatimin e kësaj Marrëveshjeje.

"**Person**" nënkupton çdo individ, person fizik, shoqëri, partneritet ose çdo formë organizimi të parashikuar në Legjislacionin e Zbatueshëm ose të një vendi të caktuar, duke përfshirë Entitetet Qeveritare.

"**Rregullore për Përdorimin dhe Menazhimin e Portit Turistik**" nënkupton rregulloren e hartuar nga Investitori Strategjik dhe të miratuar nga MIE-ja dhe Entitetet Qeveritare përkatëse lidhur me përdorimin dhe menazhimin e Marinës, bazuar në Legjislacionin e Zbatueshëm.

"**Periudha e Ndreqjes**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.03 *(Ndreqja e rasteve të mospërmbushjes)*.

"**E Drejta e Përparësisë**" nënkupton se, në vartësi të zbatimit të plotë të detyrimeve që ka sipas kësaj Marrëveshjeje, nëse pas përfundimit të Afatit Qeveria e Shqipërisë do të vendosë të ofrojë të drejta për investim, kontroll, operim të mëtejshëm apo të lejojë akses në Marinë për palët

e treta, Investitori Strategjik ka të drejtën e refuzimit i pari, nëse bie dakord të përmbushë kushtet e pranuara nga oferta më e mirë e një pale të tretë.

"**Shërbimet**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 2.06(a) (*Tarifa vjetore*).

"**Data e Nënshkrimit**" është data e nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje sipas përcaktimit në Hyrjen më sipër.

"**Kërkesat Teknike për Ndërtimin**" ose "**KTN**" janë kërkesat teknike për ndërtimin në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm sipas parashikimit në Shtojcën 3 (*Kërkesat Teknike për Ndërtimin*).

"**Kërkesat Teknike për Projektimin**" ose "**KTP**" janë kërkesat teknike për projektimin në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm sipas parashikimit në Shtojcën 4 (*Kërkesat Teknike për Projektimin*).

"**Afati**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 8.02(a) (*Afati*).

"**Periudha Kalimtare**" ka kuptimin e dhënë në Nenin 7.05(a) (*Procedura e Zgjidhjes; Njoftimi i Zgjidhjes*).

Neni 1.02 Parimet e interpretimit

Në këtë Marrëveshje, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe, do të përdoren interpretimet e mëposhtme:

(a) Koha. Të gjitha referencat ndaj kohës kryhen sipas orës vendase në Republikën e Shqipërisë (me përjashtim të përkufizimit të Ditës së Punës).

(b) Llogaritja e periudhave kohore. Gjatë llogaritjes së periudhës së ditëve përpara, brenda ose pas së cilave kryhet veprimi apo ndërmerret hapi në përputhje me këtë Marrëveshje, dita e përdorur si datë reference për llogaritjen e periudhës, përjashtohet. Nëse dita e fundit e periudhës nuk është Ditë Pune, atëherë periudha në fjalë përfundon në Ditën pasardhëse të Punës. Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe, afatet e përcaktuara në javë ose muaj, përfundojnë në të njëjtën ditë kalendarike të javës ose muajit përkatës të caktuar si përfundimi i afatit.

(c) Gjinia dhe numri. Në këtë Marrëveshje, të gjitha referencat ndaj gjinisë përfshijnë të gjitha gjinitë, dhe fjalët që janë vetëm në numrin njëjës përfshijnë dhe shumësin dhe anasjellas.

(d) Titujt. Tabela e përmbajtjes, ndarja e kësaj Marrëveshjeje në kre, nene dhe nënndarje të tjera, si dhe vendosja e titujve, shërbejnë vetëm për lehtësi reference dhe as ndikojnë e as përdoren gjatë të kuptuarit apo interpretimit të kësaj Marrëveshjeje.

(e) Kreu/Neni/Paragrafi/Nënparagrafi. Në këtë Marrëveshje, të gjitha referencat ndaj një "Kreu", "Neni", "Paragrafi" ose "Nënparagrafi" lidhen vetëm me Kreun, Nenin, Paragrafin dhe/ose Nënparagrafin përkatës të kësaj Marrëveshjeje, përveçse kur përcaktohet ndryshe.

(f) Këtu. Fjalët, si "këtu", "në vijim", "i/e kësaj" dhe "sipas kësaj", i referohen kësaj Marrëveshjeje në tërësi dhe jo thjesht një nënndarjeje ku gjenden këto fjalë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe.

(g) Përfshirë. Fjala "përfshirë", ose ndonjë variant tjetër i saj, nënkupton "duke përfshirë, por pa kufizim" dhe nuk interpretohet si kufizim i asnjë deklarate të përgjithshme që e paraprin sa u përket pikave apo ngjarjeve konkrete ose të ngjashme që vijnë menjëherë pas saj.

(h) Shtojcat. Shtojcat bashkëngjitur kësaj Marrëveshjeje interpretohen bashkërisht me dhe si pjesë thelbësore e kësaj Marrëveshjeje në të njëjtën masë si të ishin parashikuar fjalë për fjalë në këtë dokument.

(i) Monedha e pagesës. Përveçse kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon ndryshe, të gjitha pagesat e parashikuara në këtë Marrëveshje kryhen në monedhën EUR (euro). Në të gjitha rastet kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon kryerjen e pagesës në LEK apo është e nevojshme të përcaktohet shuma e pagesës ose e një vlere të pretenduar, apo nëse është arritur apo tejkaluar një kufi ose prag monetar i parashikuar në këtë Marrëveshje dhe vlera e pagesave ose pretendimeve në fjalë është shprehur në LEK, shuma e pagesave/pretendimeve në fjalë të shprehura në LEK përllogaritet duke zbatuar kursin e këmbimit mesatar të Bankës Kombëtare të Shqipërisë në datën e kryerjes së pagesës/përcaktimit. Të gjitha pagesat e kryera nga QSh-ja kundrejt Investitorit Strategjik (duke përfshirë kapitalin në *cash*), kryhen në LEK.

(j) Siguroj. Nëse ndonjë dispozitë në këtë Marrëveshje parashikon që një Aksionar do të sigurohet që diçka është bërë ose nuk është bërë, ky term "siguroj" ose "shkakton që të ndodhë", do të interpretohet si një premtim detyrues i palës që e bën këtë premtim.

(k) Persona, shoqëri. Referencat ndaj një "shoqërie" interpretohen si përfshirje e çdo shoqërie, korporate, organizate biznesi, ose një organi tjetër korporate, kudo dhe sido të jenë themeluar ose organizuar. Referencat ndaj një "Personi" interpretohen si përfshirje e çdo individi, firme, shoqërie, subjekti ligjor, fondi, fondacioni, trusti ose entiteti tjetër të ngjashëm, Entiteti Qeveritar ose sipërmarrjeje tjetër të përbashkët, shoqate apo partneriteti (pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë).

(l) Personat kontrollues dhe shoqëritë e kontrolluara. Një shoqëri është "filial" i një Personi tjetër ("personi kontrollues" i saj), nëse ky Person, drejtpërdrejt ose tërthorazi, përmes një ose më shumë shoqërivë të kontrolluara ose personave të tjerë kontrollues, e Kontrollon atë.

KREU II. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 2.01 Baza ligjore

Kjo Marrëveshje mbështetet, ndër të tjera, në dispozitat e Kodit Detar Shqiptar, Ligjit për Koncesionet, Ligjit nr. 9710, datë 10.04.2007 *"Për portet turistike në Republikën e Shqipërisë"* të ndryshuar, si dhe në Legjislacionin e Zbatueshëm. Për aq sa lejohet nga dispozitat e Legjislacionit

të Zbatueshëm, kur kjo Marrëveshje parashikon ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm, atëherë do të mbizotërojnë dispozitat e kësaj Marrëveshjeje.

Neni 2.02 Marrëveshja Kuadër

Kjo Marrëveshje është plotësuese ndaj Marrëveshjes Kuadër. Në rast të ndonjë mospërputhjeje mes kësaj Marrëveshjeje dhe Marrëveshjes Kuadër, kjo e fundit do të mbizotërojë.

Neni 2.03 Objekti i Marrëveshjes

(a) Investitori Strategjik ka të drejtën ekskluzive të marrë në përdorim dhe të përdorë marinën me përdorim të shumëfishtë në territorin e përcaktuar sipas koordinatave të përfshira në Shtojcën 5 (*Territori i Marinës*) (referuar në vijim si "**Marina**") dhe të zbatojë Master Planin e Marinës dhe Planin e Biznesit të Marinës në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe këtë Marrëveshje.

(b) Më konkretisht, Investitori Strategjik do të ketë të drejtën ekskluzive dhe detyrimin të:

(i) financojë, projektojë, përmirësojë, ndërtojë, operojë, mirëmbajë dhe përdorë Marinën;

(ii) administrojë, operojë dhe mirëmbajë të gjitha Asetet Ekzistuese;

(iii) kryejë zhvillimet tregtare dhe/ose shërbimet në Marinë;

(iv) zhvillojë marketingun dhe reklamat për Marinën;

(v) lidhë marrëveshje me ofruesit e shërbimit palë të treta vendas dhe të huaj në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Marrëveshjen Kuadër; dhe

(vi) me përfundimin e Afatit, t'ja rikthejë MIE-së Marinën pa asnjë kundërshpërblim.

Neni 2.04 Shërbimet e Ofruara

(a) MIE-ja i njeh Investitorit Strategjik të drejtën për të ofruar në Marinë, të gjitha llojet e shërbimeve si më poshtë:

1) parkim sezonal;

2) parkim i zgjatur dimëror;

3) parkim i zgjatur vjetor;

4) rimbushje me karburant;

5) shërbime mbështetëse të nevojshme për realizimin e Nënparagrafëve të mësipërm; dhe

6) çdo shërbim tjetër portual të përshtatshëm për Marinën sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe në përputhje me objektin e Marrëveshjes (në vijim, (1) deri te (6) më

lart, sipas shtesave ose ndryshimeve të mundshme në përputhje me Paragrafin (b) më poshtë, "**Shërbimet**").

(b) Për çdo shërbim shtesë që nuk përfshihet në Paragrafin (a) më sipër, i cili është një shërbim për të cilin në bazë të Legjislacionit të Zbatueshëm kërkohet të merret Leje nga MIE-ja, Investitori Strategjik do t'i drejtojë një kërkesë me shkrim MIE-së. Kjo e fundit do të shqyrtojë dhe japë përgjigje për kërkesën e Investitorit Strategjik brenda gjashtëdhjetë (60) ditëve.

Neni 2.05 Deklarime të Palëve në lidhje me Marinën

(a) Shtojca 6 (*Protokolli i Dorëzimit të Marinës*) e kësaj Marrëveshjeje përfshin protokollin e dorëzimit të Marinës, ku paraqitet një listë e detajuar e aseteve të përfshira në Marinë në Datën e Nënshkrimit ("**Asetet Ekzistuese**").

(b) Investitori Strategjik pranon se ka kryer kontrollin e duhur, ka vlerësuar Asetet Ekzistuese dhe pranon se ato janë në gjendje shumë të mirë pune.

(c) Investitori Strategjik kupton dhe pranon se MIE-ja nuk garanton gjendjen e Marinës (përfshirë hapësirën mbi tokë dhe atë nëntokësore apo nëndetare) për sa u përket kushteve të cituara më poshtë dhe Investitori Strategjik pranon Marinën (përfshirë hapësirën mbi tokë dhe atë nëntokësore apo nëndetare) në gjendjen "siç është" dhe deklaron e pranon se:

(i) ka inspektuar Marinën dhe zonat përreth dhe është dakord me gjendjen ekzistuese për sa u përket kushteve fizike, morfologjike, gjeo-fizike, gjeologjike dhe sizmike (mbi dhe nëntokësore apo nëndetare);

(ii) është dakord lidhur me përshtatshmërinë klimatike, hidrologjike, gjeologjike, sizmike, etj. si dhe me kushtet e përgjithshme gjeofizike të Marinës dhe zonat përreth në të cilën ndodhet kjo sipërfaqe, me tokën dhe nëntokën, pjesën nënujore, relievin dhe natyrën dhe me natyrën e dizajneve, punëve dhe materialeve që kërkohen për përmbushjen e detyrimeve sipas kësaj Marrëveshjeje;

(iii) ka siguruar të gjithë informacionin e duhur lidhur me rreziqet, situatat apo problemet e papritura dhe të gjitha rrethanat që mund të ndikojnë apo cenojnë Marrëveshjen dhe të drejtat e saj, apo që mund ta pengojnë apo vonojnë atë në përmbushjen e detyrimeve sipas kësaj Marrëveshjeje.

(d) Investitori Strategjik nuk do të përdorë Marinën për qëllime të tjera shtesë të paparashikuara në këtë Marrëveshje, pa miratimin me shkrim të MIE-së.

(e) MIE-ja garanton se Investitori Strategjik do të zotërojë dhe gëzojë i lirë dhe i qetë Marinën, përfshirë gjithë të drejtat që atij i lindin nga kjo Marrëveshje, nga çdo pretendim i të tretëve përgjatë gjithë Afatit.

Neni 2.06 Tarifa Vjetore

(a) Investitori Strategjik do t'i paguajë MIE-së një tarifë vjetore ("**Tarifa**") të barabartë me dy (2) për qind të xhiros vjetore që Investitori Strategjik do të grumbullojë nga Marina, bazuar në pasqyrat financiare për çdo vit financiar, por gjithsesi jo më shumë se sa dyqind mijë euro (200.000 euro) në vit.

(b) Detyrimi i Investitorit Strategjik për shlyerjen e Tarifës lidhur me Marinën do të zbatohet për çdo vit fiskal përgjatë Afatit. Pagesa e Tarifës kryhet çdo vit brenda dhjetë (10) Ditësh Pune nga miratimi i pasqyrave financiare të Investitorit Strategjik, në një llogari të përcaktuar me shkrim nga MIE-ja.

(c) Tarifat e papaguara në datën e caktuar më sipër, do të paguhen pas kësaj date së bashku me një penalitet gjobor prej pesë(5) % për çdo ditë vonesë llogaritur mbi pjesën e papaguar. Nëse Investitori Strategjik nuk paguan për Tarifën për më shumë se gjashtë (6) muaj, Palët bien dakord që MIE-ja do të njoftojë ministrin përgjegjës për financat, urdhri i të cilit për arkëtimin e Tarifës përbën titull ekzekutiv dhe do të vihet në ekzekutim nga përmbaruesi gjyqësor.

Neni 2.07 Tarifat e Marinës

(a) Pas përfundimit të Punimeve të Ndërtimit dhe përpara se Marina të deklarohet e hapur për trafik ndërkombëtar, Investitori Strategjik dorëzon tarifat e detajuara që do të zbatohen në Marinë, me qëllim miratimin e tyre nga MIE-ja. MIE-ja mund t'i drejtojë Investitorit Strategjik pyetje ose kundërshtime lidhur me tarifat e propozuara brenda njëzet (20) ditësh nga data e dorëzimit të tyre te MIE-ja nga Investitori Strategjik. Investitori Strategjik duhet t'i përgjigjet MIE-së brenda dhjetë (10) ditësh nga marrja e përgjigjes së MIE-së. MIE-ja duhet të vendosë nëse do të miratojë apo refuzojë tarifat e propozuara brenda një periudhe dhjetë (10) ditore nga marrja e sqarimeve nga ana e Investitorit Strategjik. Nëse MIE-ja nuk përgjigjet me vendim brenda kësaj kohe, tarifat e propozuara konsiderohen të miratuara. E njëjta procedurë zbatohet për të gjitha ndryshimet e propozuara të tarifave, përveç ndryshimeve të kryera sipas Paragrafit (b) në vijim.

(b) Tarifat e Marinës mund të rishikohen çdo vit, bazuar në normën e inflacionit, sipas formulës së paraqitur në Shtojcën 7 (*Rishikimi i Tarifës*).

Neni 2.08 Garancia e Përmbushjes

(a) Garancia e Përmbushjes. Me qëllim garantimin e përmbushjes së detyrimeve përkatëse sipas kësaj Marrëveshjeje, përpara Datës së Nënshkrimit, Investitori Strategjik i paraqet MIE-së një garanci përmbushjeje të pakthyeshme të pagueshme me kërkesë, në formën e një garancie bankare të pakushtëzuar ("**Garancia e Përmbushjes**"). Garancia e Përmbushjes do të jetë në vlerën e dy për qind (2%) të vlerës së investimit, në përputhje me Planin e Biznesit të Marinës.

(b) Dispozitat mbi garancinë. Investitori Strategjik do të jetë përgjegjës për mbajtjen e vlefshmërisë së Garancisë së Përmbushjes përgjatë Afatit. Investitori Strategjik rinovon ose zëvendëson Garancinë e Përmbushjes të paktën dhjetë (10) ditë përpara përfundimit të afatit të Garancisë fillestare të Përmbushjes dhe do t'i paraqesë MIE-së dëshmi për këtë.

Nëse Investitori Strategjik nuk dorëzon Garancinë e kërkuar të Përmbushjes, MIE-ja mund ta zgjidhë këtë Marrëveshje me shkak.

KREU III. NDËRTIMI I MARINËS

Neni 3.01 Dorëzimi tek Investitori Strategjik

Data e Dorëzimit të Marinës është data që përkon brenda tridhjetë (30) ditësh nga Data e Nënshkrimit.

Neni 3.02 Projektimi i ndërtimit

(a) Investitori Strategjik do të siguron që investimi në Marinë do të jetë në përputhje me Master Planin e Marinës.

(b) Investitori Strategjik, me shpenzimet dhe kostot e veta, do të përgatisë të gjitha projektet në përputhje me Kërkesat Teknike të Projektimit.

(c) Në veçanti, Investitori Strategjik do të kujdeset të kryejë investimet e duhura në fushat e mëposhtme:

(i) siguria detare;

(ii) teknologjia e administrimit portual;

(iii) infrastruktura e shërbimeve turistike;

(iv) ngritja e kapaciteteve vendore në shërbime.

(d) Investitori Strategjik do të jetë përgjegjësi i vetëm për përputhshmërinë e projektit dhe skicave të Marinës dhe merr përsipër të shpërblejë çdo dëm të rrjedhur për gabime në projektim.

(e) Investimi dhe Punimet e Ndërtimit nga Investitori Strategjik kryhen sipas Lejes së Ndërtimit.

Neni 3.03 Marrja e Lejeve

(a) Brenda gjashtë (6) muajve nga Data e Nënshkrimit, Investitori Strategjik aplikon për Leje Ndërtimi lidhur me Marinën.

(b) Investitori Strategjik dhe Aksionarët sigurojnë marrjen e Lejeve të Ndërtimit sa më parë në përputhje me Mekanizimin e Miratimit të Përshpejtuar dhe në përmbushje të kërkesave të Legjislacionit të Zbatueshëm.

Neni 3.04 Fillimi i ndërtimit

(a) Investitori Strategjik i fillon punimet ndërtimore brenda afateve të përshtatshme të parashikuara në Lejet e Ndërtimit, por në asnjë rast më vonë sesa gjashtë (6) muaj pas

marrjes së Lejeve përkatëse të Ndërtimit dhe autorizimeve të nevojshme për zhvillimin e Marinës.

(b) Investitori Strategjik do të punësojë/kontraktojë persona profesionalisht të aftë për ndërtimin dhe operimin e Marinës dhe do të sigurojë se të gjitha Punimet Ndërtimore do të kryhen në përputhje me Kërkesat Teknike të Projektimit dhe Kërkesat Teknike të Ndërtimit.

(c) Investitori Strategjik do t'i japë përparësi sigurisë gjatë Punimeve të Ndërtimit me qëllim mbrojtjen e jetës, shëndetit dhe mjedisit.

(d) Investitori Strategjik do të dorëzojë një raport gjashtëmujor mbi ecurinë e Punimeve të Ndërtimit ose të gjitha informacionet e nevojshme që mund të kërkohen nga MIE-ja.

Neni 3.05 Mbikëqyrja e Punimeve të Ndërtimit

(a) Mbikëqyrja e Punimeve të Ndërtimit do të kryhet në përputhje me ligjin nr. 8402, datë 10.09.1998 "*Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit*" të ndryshuar, si dhe aktet e tjera ligjore në fuqi për mbikëqyrjen e punimeve të ndërtimit. Mbikëqyrësi i Pavarur do të përzgjidhet nga Investitori Strategjik dhe do të përmbushë detyrat sipas kësaj Marrëveshjeje për periudhën nga Data e Dorëzimit deri pas tre (3) muajsh nga data e fillimit të Fazës së Operimit.

(b) Të gjitha shpenzimet dhe kostot që kanë lidhje me Mbikëqyrësin e Pavarur do të mbulohen nga Investitori Strategjik.

(c) Nëse MIE-ja, qoftë me iniciativën e saj bazuar në gjetje objektive, qoftë mbi bazën e një raporti me shkrim nga Investitori Strategjik, ka dyshime të arsyeshme të besojë se Mbikëqyrësi i Pavarur nuk po kryen detyrën e tij në përputhje me Marrëveshjen dhe në mënyrë profesionale, ka të drejtë t'i kërkojë Investitorit Strategjik ta pushojë atë dhe të zgjedhë një tjetër. Investitori Strategjik merr përsipër ta respektojë këtë kërkesë.

Neni 3.06 Pezullimi i Punimeve të Ndërtimit

(a) Mbikëqyrësi i Pavarur ka të drejtë t'i kërkojë Investitorit Strategjik me shkrim (duke njoftuar dhe MIE-në) që të pezullojë plotësisht ose pjesërisht Punimet e Ndërtimit nëse, sipas gjykimit të arsyeshëm të Mbikëqyrësit të Pavarur, Punimet e Ndërtimit që janë kryer ose janë duke u kryer, nuk përputhen me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe, veçanërisht, me Kërkesat Teknike për Projektimin dhe Kërkesat Teknike për Ndërtimin dhe/ose standardet e sigurisë. Njoftimi i Mbikëqyrësit të Pavarur duhet të përmbajë edhe pretendimet që ka dhe arsyet e kërkesës. Bazuar në raportin e Mbikëqyrësit të Pavarur, MIE-ja ka të drejtë të kërkojë që Investitori Strategjik të marrë masa të arsyeshme shtesë krahas atyre të kërkuara nga Mbikëqyrësi i Pavarur, dhe Investitori Strategjik ka detyrimin të respektojë kërkesën.

(b) Investitori Strategjik, me marrjen e njoftimit sipas Paragrafit (a) më lart, pezullon Punimet e Ndërtimit ose një pjesë të tyre në mënyrën e përcaktuar nga Mbikëqyrësi i Pavarur dhe/ose MIE-ja dhe, pas kësaj, i paraqet Mbikëqyrësit të Pavarur dhe MIE-së masat korrigjuese për riparimin e defekteve të konstatuara.

(c) Pas marrjes së masave të nevojshme dhe kërkesës me shkrim të Investitorit Strategjik për tërheqjen e pezullimit, Mbikëqyrësi i Pavarur dhe/ose MIE-ja, shqyrtojnë dhe marrin në konsideratë nëse masat korrigjuese të propozuara për zgjidhje janë zbatuar. Nëse Mbikëqyrësi i Pavarur dhe MIE-ja janë bindur se masat korrigjuese janë zbatuar në mënyrë të përshtatshme dhe kjo gjë është konfirmuar me shkrim, Mbikëqyrësi i Pavarur heq pezullimin me shkrim, jo më vonë se dhjetë (10) Ditë Pune nga data e marrjes së kërkesës së Investitorit Strategjik. Përndryshe, pezullimi i Punimeve të Ndërtimit vazhdon derisa të jenë zbatuar masat e nevojshme.

(d) Në rast se MIE-ja është e pakënaqur me masat korrigjuese të zbatuara nga Investitori Strategjik, MIE-ja i paraqet Investitorit Strategjik dhe Mbikëqyrësit të Pavarur rekomandimet e saj për masa korrigjuese shtesë që duhet të ndërmerren nga Investitori Strategjik për riparimin e defekteve sipas rekomandimeve të MIE-së. Ndaj, pezullimi i Punimeve të Ndërtimit vazhdon derisa të jenë zbatuar masat e nevojshme të MIE-së.

(e) Investitori Strategjik, me marrjen e njoftimit sipas Paragrafit (d) më lart, i paraqet MIE-së masat korrigjuese shtesë për riparimin e defekteve që i janë bërë me dije nga MIE-ja.

(f) Nëse MIE-ja është bindur se masat korrigjuese shtesë janë zbatuar në mënyrë të përshtatshme, MIE-ja heq pezullimin me shkrim jo më vonë sesa dhjetë (10) Ditë Pune nga data e marrjes së kërkesës së Investitorit Strategjik. Përndryshe, pezullimi i Punimeve të Ndërtimit vazhdon derisa të jenë zbatuar masat e nevojshme shtesë.

Neni 3.07 Përfundimi i zhvillimit të Marinës

(a) Inspektimi nga MIE-ja. Të paktën dyzet e pesë (45) ditë përpara përfundimit të punimeve të ndërtimit, Investitori Strategjik i e njofton MIE-n për datën që synon të përfundojë ndërtimin dhe të fillojë Fazën e Operimit. Pas njoftimit, MIE-ja kryen inspektimin e Punimeve të Ndërtimit me qëllim sigurimin se projekti ka plotësuar Kërkesat Teknike për Projektimin, Kërkesat Teknike për Ndërtimin dhe standardet në përputhje me këtë Marrëveshje. Data dhe orari i kryerjes së inspektimit dhe testimeve shoqëruese, përcaktohet nga MIE-ja në marrëveshje me Investitorin Strategjik. Gjithashtu, MIE-ja dërgon dhe përfaqësuesit e vet për të asistuar gjatë testimeve. Me përfundimin e secilit test, MIE-ja i jep Investitorit Strategjik kopje të të gjitha të dhënave të testimit, duke përfshirë rezultatet analitike. Gjatë inspektimit dhe testimeve shoqëruese, Investitori Strategjik i mundëson MIE-së të gjithë asistencën e nevojshme për kryerjen e inspektimit. Në rast mosmarrëveshjesh lidhur me datën e kryerjes së inspektimit dhe/ose testimeve shoqëruese, ato do të fillojnë jo më herët se dhjetë (10) ditë nga data e njoftimit të dërguar nga Investitori Strategjik.

(b) Certifikata e Përdorimit. Me përfundimin e punimeve të ndërtimit, Investitori Strategjik aplikon në Entitetin Qeveritar përkatës me qëllim marrjen e Certifikatës së Përdorimit që konfirmon përputhshmërinë me Legjislacionin e Zbatueshëm.

Neni 3.08 Ngritja e Shërbimit të Kontrollit Doganor dhe Shërbimeve të tjera

(a) Pas Fazës së Ndërtimit, por përpara nisjes së Fazës së Operimit, MIE-ja, me kërkesë të Investitorit Strategjik, do të ndihmojë dhe asistojë me ngritjen dhe organizimin sa më parë

të jetë e mundur të shërbimit të kontrollit kufitar dhe doganor dhe shërbimeve të tjera për zbatimin e Vendimit të Këshillit të Ministrave për shpalljen e hapjes së portit, në përputhje me Ligjin nr. 9251, datë 08.07.2004 *"Kodi Detar i Republikës së Shqipërisë"*, si dhe Ligjin nr. 9710, datë 10.04.2007 *"Për portet turistike në Republikën e Shqipërisë"*.

(b) Shërbimi i kontrollit kufitar, dogana e Marinës, shërbimet policore dhe shërbimet e tjera shoqëruese, janë nën kontrollin e QSh-së. Investitori Strategjik ndërton dhe vendos në dispozicion infrastrukturën e nevojshme për zyrën e drejtorit të portit, policinë kufitare, organet doganore dhe institucionet e tjera të parashikuara në Master Planin e Marinës sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

Neni 3.09 Shërbimet komunale

(a) MIE-ja do ta asistojë Investitorin Strategjik me ofrimin e aksesit në infrastrukturë dhe shërbime, duke përfshirë furnizimin me ujë, energji dhe telekomunikacionet e nevojshme për operimin, përdorimin dhe mirëmbajtjen e portit dhe Aseteve përkatëse në përputhje me Marrëveshjen, nga subjektet përkatëse gjatë Afatit.

(b) Investitori Strategjik, me shpenzime të vetat, do të instalojë pajisje matjeje për matjen e konsumit të ujit dhe energjisë. MIE-ja nuk garanton cilësinë dhe sasinë e ujit dhe energjisë dhe nuk mban përgjegjësi për mosfurnizimin apo furnizimin e pamjaftueshëm të këtyre shërbimeve nga subjektet përkatëse. Investitori Strategjik, me shpenzim dhe risk të vetin, dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, mund të gjejë zgjidhje alternative për kryerjen e shërbimeve të mësipërme.

(c) Me qëllim shmangien e paqartësisë, lidhja me rrjetin elektrik, ujësjellësin dhe kanalizimet, etj. (shërbimet komunale), është detyrim i Investitorit Strategjik dhe jo i MIE-së apo ndonjë Entiteti Qeveritar tjetër. Investitori Strategjik, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, do të lidhë kontratat përkatëse për këtë qëllim me subjektet private që ofrojnë këto shërbime.

KREU IV. OPERIMI I MARINËS

Neni 4.01 Detyrimet operacionale të Investitorit Strategjik

Krahas detyrimeve të tjera në këtë Marrëveshje, Investitori Strategjik administron, operon, mirëmban dhe riparon Marinën gjatë Fazës së Operimit, me shpenzime, kosto dhe me risk plotësisht të vetin, në përputhje me parashikimet e kësaj Marrëveshjeje, duke siguruar gjithë sa më poshtë vijon:

(a) Nisja e menjëhershme e operacioneve. Investitori Strategjik nis menjëherë veprimtarinë e shfrytëzimit përkatës të Marinës pas shpalljes nga Këshilli i Ministrave se, Marina është e hapur për trafik ndërkombëtar.

(b) Përdorimi optimal i Marinës. Investitori Strategjik siguron se Shërbimet që do të ofrohen në kuadër të kësaj Marrëveshjeje, respektojnë standardet e përdorimit dhe mirëmbajtjes, si dhe standardet e sigurisë detare në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm. Investitori

Strategjik siguron se do t'i kryejë Shërbimet, të cilat është autorizuar t'i ofrojë sipas kësaj Marrëveshjeje, me standarde të larta dhe në përputhje me Praktikat e Mira të Industrisë.

(c) Punësimi i stafit. Investitori Strategjik punëson staf të kualifikuar dhe të aftë me qëllim përmbushjen e objektit të Marrëveshjes. Kushtet e punësimit mund të përcaktohen sipas nevojave të Investitorit Strategjik, por do të jenë në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Investitori Strategjik mbart të gjithë përgjegjësinë sa i përket kësaj. I gjithë dokumentacioni i kërkuar lidhur me punësimin e stafit të huaj plotësohet dhe përgatitet përpara punësimit ose kontraktimit të stafit në fjalë. Me qëllim shmangien e dyshimit, mospërgatitja e dokumentacionit në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm nuk përbën Forcë Madhore. Të gjithë punonjësit në Marinë janë nën përgjegjësinë e Investitorit Strategjik.

(d) Mbajtja e përshtatshme e regjistrave dhe raportimi. Investitori Strategjik siguron ruajtjen e përshtatshme të të dhënave/regjistrave, llogarive lidhur me përdorimin e Marinës dhe ofrimin e Shërbimeve. Krahas kësaj, Investitori Strategjik siguron të mbajë dhe ruajë libra, llogari dhe të dhëna financiare të sakta që dokumentojnë operacionet e biznesit të Marinës, si dhe dorëzon raporte përmbledhëse tremujore dhe vjetore te MIE-ja lidhur me qarkullimin e mjeteve lundruese dhe taksat ose siç mund të kërkohet nga MIE-ja.

(e) Respektimi i Ligjit. Merr, mban të vlefshme dhe respekton të gjitha Lejet dhe Legjislacionin e Zbatueshëm, duke përfshirë, por pa u kufizuar, ato lidhur me sigurinë e pontileve, platformave, objekteve të brendshme (ujore dhe tokësore) të mjedisit dhe sigurisë në punë. Investitori Strategjik zbaton rreptësisht Rregulloren për Përdorimin dhe Menazhimin e Portit Turistik, pasi të ketë marrë miratimin e MIE-së, për sa i përket tekstit të përmbajtur në të.

(f) Bashkëpunimi me Organet Ligjzbatuese. Investitori Strategjik njofton menjëherë Entitetet Qeveritare kompetente për çdo shkelje të Legjislacionit të Zbatueshëm në Marinë, duke përfshirë, por pa kufizim, shkeljet nga palët e treta. Krahas kësaj, Investitori Strategjik parandalon vetë, dhe nëse nevojitet, përmes asistencës nga organet ligjzbatuese, shkeljet ose përdorimin e paautorizuar të Marinës.

(g) Sistemet dhe rrjeti kompjuterik. Investitori Strategjik instalon, përdor, mirëmban sistemin dhe rrjetin kompjuterik (duke përfshirë sistemin e shkëmbimit të të dhënave dhe komunikimit me zyrën e drejtorit të portit dhe organet kompetente) duke ndjekur të gjitha protokollet që përcaktohen nga MIE-ja sipas rastit. Investitori Strategjik siguron se do të ketë të gjitha të drejtat e pronësisë intelektuale (sipas rastit), duke përfshirë licensat e posaçme lidhur me pajisjet harduer dhe programet kompjuterike (softuerët) të përdorura gjatë kësaj Marrëveshjeje.

(h) Çështjet e sigurisë. Sa u përket çështjeve të sigurisë në Marinë, Investitori Strategjik zbaton rreptësisht kërkesat e zbatueshme të Ligjit nr. 68/2013, datë 31.10.2013 *"Për sigurinë në anije dhe në porte", dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.*

(i) Emergjencat. Investitori Strategjik minimizon qarkullimin në rast aksidentesh ose incidentesh që cenojnë sigurinë në Marinë duke vepruar me shpejtësi dhe me gatishmëri,

duke mbajtur dhe kontakte me shërbimet e emergjencës së MIE-së ose të Entiteteve të tjera Qeveritare.

(j) Burimet rezervë. Investitori Strategjik mban në gatishmëri të gjitha burimet e arsyeshme financiare, teknike, teknologjike, administrative dhe të tjera, për përdorimin, mirëmbajtjen, riparimin dhe zëvendësimin në kohën e duhur të aseteve të Marinës që mund të jenë dëmtuar.

(k) Mosdiskriminimi. Përveçse në rast emergjence, do të përdorë dhe administrojë infrastrukturën dhe Shërbimet, sipas parimit "kush vjen i pari, shërbehet i pari" dhe parimit të mosdiskriminimit.

Neni 4.02 Mirëmbajtja dhe riparimet

(a) Mirëmbajtja dhe riparimet në përgjithësi. Investitori Strategjik, me kosto dhe shpenzime të vetat:

(i) mirëmban Marinën dhe Asetet në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, parashikimet e kësaj Marrëveshjeje dhe Praktikat e Mira të Industrisë, me synimin e ofrimit të standardeve optimale të shërbimit dhe për të siguruar se Marina dhe Asetet i transferohen MIE-së pas përfundimit të Afatit në kushte optimale.

(ii) riparon Marinën dhe Asetet sipas nevojës, duke siguruar funksionim të vazhdueshëm të Marinës dhe ofrim të pandërprerë Shërbimesh sipas parashikimeve të Legjislacionit të Zbatueshëm.

(b) Detyrimet për mirëmbajtje specifike. Investitori Strategjik:

1) kryen vendosjen dhe mirëmbajtjen e pikave hyrëse, sinjalistikës detare, ankorimit dhe lundrimit të sigurt të mjeteve lundruese deri në zonën e ankorimit.

2) mirëmban kanalet hyrëse brenda parametrave të parashikuar në Shtojcën 8 (*Parametrat e Kanaleve Hyrëse*), duke siguruar lundrimin e sigurt të mjeteve lundruese përmes garantimit se niveli i ujit në platformë dhe/ose në pontile, është në nivelin e duhur për të siguruar ankorimin dhe qëndrimin e sigurt të mjeteve lundruese;

3) mban dhe siguron thellësi të përshtatshme të basenit, sipas kërkesave të thellësisë të përcaktuara në Shtojcën 9 (*Kërkesat e Thellësisë*);

4) kryen mirëmbajtjen dhe operacionet kryesore përgjatë platformës së ankorimit, me qëllim mbajtjen e niveleve të shfrytëzimit të portit, brenda parametrave të përcaktuar në Marrëveshje.

(c) Angazhimi për mirëmbajtjen. Gjatë Fazës së Operimit të Marinës, Investitori Strategjik mban Asetet në gjendje pune optimale, duke siguruar menazhim efikas dhe profesional të Marinës.

(d) Raporti i mirëmbajtjes vjetore. Brenda datës 20 janar të çdo viti, Investitori Strategjik i dorëzon MIE-së një raport vjetor të detajuar ku përcaktohen riparimet dhe punimet e mirëmbajtjes që janë kryer dhe niveli i kostove dhe shpenzimeve për mirëmbajtjen dhe riparimin, duke vërtetuar çdo vit se është arritur niveli i angazhimit financiar të kërkuar për këtë qëllim, në përputhje me këtë Paragraf.

(e) Transferimi i Makinerive dhe Pajisjeve. Investitori Strategjik transferon të gjitha Makineritë dhe Pajisjet në gjendje të mirë pune dhe pa asnjë defekt dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm.

KREU V. TRANSFERIMI I MARINËS

Neni 5.01 Transferimi në përfundim të Afatit

(a) Fillimi i Transferimit. Në (dymbëdhjetë) 12 muajt e fundit të Afatit, sipas Marinës përkatëse, Investitori Strategjik do të ofrojë përmbushjen e detyrimeve të dorëzimit, siç jepen me poshtë, do të bashkëpunojë me MIE-në dhe do t'i sigurojë kësaj (ose ndonjë pale të tretë të caktuar nëpërmjet saj) të gjithë aksesin dhe informacionin, siç mund të kërkohet ose është e nevojshme për të marrë në ngarkim operimin e Marinës përkatëse, si dhe të çdo pajisjeje elektromekanike dhe kompjuterike që i shërbejnë funksionimit normal të kësaj Marine. Brenda një periudhe kohe të arsyeshme para mbarimit të Afatit, Palët do të takohen periodikisht me qëllim që të bien dakord për procedurat e detajuara të dorëzimit, duke përfshirë zërat e caktuara më poshtë.

(i) Menjëherë pas mbarimit të Afatit:

1) Marina duhet të jenë në një gjendje funksionale dhe kushte optimale pune, pastërtie dhe pamjeje, duke marrë parasysh periudhën e shërbimit, vjetërsinë, "wear and tear", amortizimin e arsyeshëm, dhe brenda parametrave teknike për një funksionim normal në përputhje me destinacionin e saj;

2) të drejtat e Investitorit Strategjik do të mbarojnë automatikisht dhe posedimi i Marinës dhe Aseteve përkatëse, duke përfshirë, por pa kufizim, të pajisjeve elektromekanike dhe kompjuterike në lidhje me të, do t'i transferohet MIE-së, dhe Investitori Strategjik nuk do të ketë më të drejta t'i përdorë dhe gëzojë ato;

3) të gjitha kostot, pa asnjë përjashtim, në lidhje me mbarimin automatik të të drejtave të Investitorit Strategjik, me transferimin e pronësisë së Marinës, pajisjeve elektromekanike dhe kompjuterike dhe me dorëzimin e tyre siç përcaktohet më sipër, do t'i ngarkohen dhe do të përballohen vetëm nga Investitori Strategjik;

4) Investitori Strategjik do t'i transferojë menjëherë MIE-së, në masën që ende nuk është transferuar, në çdo rast së bashku me detyrimet përkatëse të lindura gjatë rrjedhës së zakonshme të biznesit, duke filluar që nga data e dorëzimit, të gjitha të drejtat e tij, titujt dhe interesat për Marinën dhe asetet e tij (duke përfshirë, por pa

u kufizuar, pajisjet elektromekanike dhe kompjuterike dhe gjithçka që përfshihet në to), të lira nga çdo detyrim apo barrë, duke përfshirë:

a) të gjitha pjesët e këmbimit që janë pjesë e inventarit të Marinës dhe që i mundësojnë asaj vazhdimësinë e operimit të pandërprerë për një periudhë të paktën gjashtë (6) mujore;

b) të gjithë pronën e trupëzuar;

c) të drejtat e pronësisë intelektuale që mbaheshin nga Investitori Strategjik ose shoqëritë e kontrolluara prej tij (ato që burojnë nga pronësia, nga ndonjë licensë ose nga ndonjë burim tjetër), në masën që këto kërkohen në mënyrë të arsyeshme për shfrytëzimin e Marinës përkatëse dhe të pajisjeve elektromekanike dhe kompjuterike;

d) të gjitha ndërtimet dhe pjesët e lidhura pazgjidhmërisht me to;

e) librat apo dokumentet e të dhënave të kompjuterizuara ose jo, të dhënat, dosjet dhe informacionin, vizatimet, rezultatet e testeve, dokumentet;

f) të gjitha garancitë e pajisjeve elektromekanike dhe kompjuterike, materialeve dhe punimeve;

g) të gjitha të drejtat kontraktore, duke përfshirë: qiratë dhe policat dhe të gjitha punimet në proces (duke përfshirë Punimet e Ndërtimit, nëse ka) në bazë të kontratave me shitës, furnitorë, kontraktorë dhe nënkontraktorë;

h) kontratat e licensës për përdorimin e programeve kompjuterike, të cilat duhet të parashikojnë zëvendësimin e Investitorit Strategjik nga MIE-ja në masën që këto kërkohen në mënyrë të arsyeshme për shfrytëzimin e Marinës përkatëse dhe të pajisjeve elektromekanike edhe kompjuterike, duhet të jenë të vlefshme për të paktën gjashtë (6) muaj pas përfundimit të Afatit dhe të lejojnë përdorimin e tyre nga MIE-ja. Në çdo rast Investitori Strategjik garanton MIE-në se do të ketë akses të qetë në bazën e të dhënave të mjeteve lundruese;

i) të gjitha të drejtat në lidhje me çdo shumë sigurimi për t'u paguar në emër dhe për llogari të Investitorit Strategjik, por e papaguar në Datën e Zgjidhjes së kësaj Marrëveshjeje, në lidhje me të drejtat, titujt dhe interesat e Investitorit Strategjik në projektin e Marinës;

5) Investitori Strategjik do të kryejë të gjitha veprimet e nevojshme për të zbatuar çdo transferim të parashikuar në këtë Nen, duke përfshirë nënshkrimin e çdo dokumenti të kërkuar, si dhe lidhjen me MIE-në të çdo akti, kontrate ose marrëveshjeje të nevojshme dhe pa asnjë kosto ose shpenzim për MIE-në (përveç siç parashikohet shprehimisht në Paragrafin më poshtë); dhe

6) Investitori Strategjik do të ndihmojë MIE-në për identifikimin dhe marrjen e çdo autorizimi të tillë, duke përfshirë dhënien e ndihmës së arsyeshme në përgatitjen e kërkesave në lidhje me to.

(ii) Në rast zgjidhjeje para Afatit të kësaj Marrëveshjeje, kërkesat e Nënparagrafit (i) të këtij Neni, do të zbatohen *mutatis mutandis* edhe për këto raste.

(iii) MIE-ja bie dakord dhe merr përsipër që brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga transferimi i të drejtave dhe titujve në lidhje me Asetet dhe dorëzimin e dokumenteve përkatëse siç është parashikuar në Paragrafët me lart, ai do të lëshojë certifikatën e pranimit të dorëzimit të objektit të kësaj Marrëveshjeje. Investitori Strategjik duhet t'i dorëzojë këto asete në gjendje funksionale.

(b) Rakordimi i detyrimeve të ndërsjella në rast të përfundimit të Afatit. Në fund të Afatit Investitori Strategjik dhe MIE-ja do të ulen në bisedime dypalëshe sipas përcaktimeve të kësaj Marrëveshjeje mbi rakordimin e detyrimeve të ndërsjella mes Palëve. Për shmangien e dyshimit, në rast se Afati do të rinovohet/shtyhet për një periudhë shtesë dhe Investitori Strategjik do të vijojë të jetë përdoruesi i Marinës, Paragrafët (a) dhe (b) të Nenit 5.01 *(Transferimi në fund të Afatit)*, do të shtyhen në të njëjtin afat kohor të rinovimit/shtyrjes së Afatit dhe do të zbatohen në 12 (dymbëdhjetë) muajt e fundit të Afatit të rinovuar të Marrëveshjes, sipas Marinës përkatëse.

(c) Risku. Deri në transferimin e plotë në përputhje me këtë Nen, risku do të jetë tërësisht tek Investitori Strategjik, përveç transferimit të vonuar për shkaqe që i atribuohen MIE-së, rast në të cilin risku do t'i kalojë kësaj të fundit nga data e përfundimit të Afatit.

KREU VI. DEKLARIMET, TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

Neni 6.01 Të drejtat dhe detyrimet e përgjithshme

(a) Investitori Strategjik ka të drejtën dhe detyrimin ekskluziv:

(i) të hartojë dokumentet e projektit përfundimtar të Marinës;

(ii) të realizojë punimet sipas projektit përfundimtar të projektzbatimit pas miratimit nga MIE-ja;

(iii) të sigurojë financimin për zbatimin e projektzbatimit; si dhe

(iv) të realizojë operimin dhe mirëmbajtjen e Marinës (në shkallën e përcaktuar në këtë Marrëveshje) si dhe projektzbatimin e miratuar nga MIE-ja, i cili është hartuar në bazë të projektit të Marinës, pjesë e kësaj Marrëveshjeje.

(v) të marrë masa për të garantuar sigurinë e territorit ku do të ushtrojë veprimtarinë e vet dhe ofrojë Shërbimet;

(vi) të kryejë, me shpenzime dhe kosto të veta, punimet shtesë që mund të nevojiten për korrigjimin e defekteve të konstatuara nga MIE-ja dhe për të siguruar përfundimin në kohën e duhur të Projektit dhe Shërbimeve sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshjeje;

(vii) të mbulojë të gjitha kostot dhe shpenzimet e nevojshme për riparimet ose zëvendësimet e pajisjeve të përdorura për përmbushjen e Marrëveshjes;

(viii) të mbulojë të gjitha shpenzimet ose kostot lidhur me kompensimin për dëmet që mund të shkaktohen me kalimin e kohës ndaj palëve të treta nga Investitori Strategjik ose për dëmet për të cilat Investitori Strategjik mban përgjegjësi kundrejt palëve të treta.

(b) MIE-ja: (i) do t'i vendosë në dispozicion Investitorit Strategjik të gjitha informacionet, dokumentacionet, vlerësimet dhe projektidenë e nevojshme për qëllimet e ndërtimit, përfundimit, operimit dhe mirëmbajtjes së Marinës dhe të hartimit të projektzbatimit, (ii) do të plotësojë të gjitha detyrimet e parashikuara në këtë Marrëveshje, si dhe (iii) do të angazhohet t'i japë Investitorit Strategjik të gjithë asistencën e duhur në pajisjen e tij me Lejet e aplikimit dhe/ose marrja e të cilave i takojnë këtij të fundit sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 6.02 E drejta e nënkontraktimit

(a) Investitori Strategjik ka të drejtë të lidhë nënkontrata për zbatimin e Punimeve të Ndërtimit dhe çdo lloj kontrate tjetër, me qëllim realizimin e objektit të kësaj Marrëveshjeje. Në të gjitha kontratat, Investitori Strategjik është i detyruar të respektojë kushtet e kësaj Marrëveshjeje dhe kufizimet e Marrëveshjes Kuadër.

(b) Investitori Strategjik është përgjegjës për përmbushjen e detyrimeve të tij sipas kësaj Marrëveshjeje, pavarësisht faktit nëse Punimet e Ndërtimit apo mirëmbajtjes janë realizuar nga vetë ai ose nënkontraktorët e ndërtimit apo mirëmbajtjes.

Neni 6.03 E drejta e monitorimit nga MIE-ja

Në çdo kohë gjatë Fazës së Ndërtimit si dhe gjatë Fazës së Operimit, MIE-ja (duke përfshirë përfaqësuesit ose ekspertët e caktuar) ose sipas rastit Entiteti Qeveritar përkatës përgjegjës për portet, duke bërë njoftim paraprak të arsyeshëm dhe pa cenuar veprimtarinë e Investitorit Strategjik, mund t'i bëjë kontrolle Investitorit Strategjik, duke përfshirë kontrollin e cilësisë së punimeve të ndërtimit në Marinë, të cilësisë së ofrimit të shërbimeve dhe të standardeve të punës, cilësisë së riparimeve dhe mirëmbajtjes së Aseteve, gjithmonë në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, këtë Marrëveshje dhe Praktikat e mira të Industrisë. Investitori Strategjik i ofron MIE-së çdo bashkëpunim që mund të kërkohet nga ky i fundit në mënyrë të arsyeshme (të tillë si ai i ofrimit të të dhënave sipas kërkesës, dhe për t'i dhënë mundësi MIE-së të marrë pjesë në monitorimin e ecurisë së punëve etj). MIE-ja e informon Investitorin Strategjik për rezultatet e këtyre kontrolleve.

Neni 6.04 E drejta e ndërhyrjes nga MIE-ja

Nëse Autoriteti Kontraktor ka të dhëna të arsyeshme se ekziston:

(a) një rrezik serioz për jetën apo shëndetin dhe sigurinë e Personave apo sigurinë e Marinës;

(b) një rrezik serioz ndaj pronës apo mjedisit;

(c) një shpërdorim të detyrës së parashikuar nga Legjislacioni i Zbatueshëm; ose

(d) një rast të fatkeqësisë natyrore ose fatëkeqësive të tjera sipas Legjislacionit të Zbatueshëm;

(e) rreziqe të cenimit të sigurisë kombëtare;

në lidhje me Punimet e Ndërtimit, Fazën e Operimit dhe mirëmbajtjen e Marinës ose ofrimin e shërbimeve, MIE-ja ka të drejtë të ndërhyjë në mënyrë të arsyeshme në Punimet e Ndërtimit, Fazën e Operimit të Marinës ose ofrimin e shërbimeve për të larguar një rrezik të tillë, duke lajmëruar më parë Investitorin Strategjik sa më shpejt të jetë e mundur përpara ndërhyrjes.

Neni 6.05 Deklarime dhe garanci të Palëve

(a) Palët janë themeluar, vazhdojnë të ekzistojnë, kanë tagër dhe zotësi të plotë juridike, nuk kanë hyrë në procedurë falimentimi, si dhe kanë përmbushur detyrimet ligjore në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm. Palët zotërojnë të gjitha licensat, lejet, autorizimet dhe aprovimet e nevojshme që i duhen që të ushtrojnë veprimtarinë e tyre siç po e ushtrojnë, përveç atyre licensave, lejeve, autorizimeve dhe aprovimeve, mungesa e të cilave, veç e veç apo në tërësi, nuk kanë pasur dhe nuk pritet që në mënyrë të arsyeshme të kenë një ndikim përkeqësues thelbësor në aftësinë për të përmbushur detyrimet sipas kësaj Kontrate.

(b) Secila nga Palët ka tagër dhe zotësi të plotë juridike për të nënshkruar këtë Marrëveshje dhe për të kryer transaksionet e përmendura në të. Nënshkrimi i Marrëveshjes, dorëzimi i Marrëveshjes së nënshkruar Palës tjetër si dhe kryerja e transaksioneve të përmendura në këtë Marrëveshje, janë të autorizuara në mënyrë të rregullt nga të gjitha aktet e nevojshme të secilës prej Palëve. Secila nga Palët e ka nënshkruar dhe ia ka dorëzuar Palës tjetër këtë Marrëveshje të nënshkruar sipas rregullave dhe kjo Marrëveshje përbën detyrim të vlefshëm, të ligjshëm, të detyrueshëm dhe të zbatueshëm të secilës Palë në përputhje me kushtet dhe detyrimet që përmban Marrëveshja dhe Legjislacioni i Zbatueshëm.

(c) Nënshkrimi i kësaj Marrëveshjeje nga secila nga Palët, si dhe kryerja e transaksioneve të përmendura në të dhe zbatimi i kushteve dhe detyrimeve të saj nuk shkaktojnë ndonjë shkelje, apo nuk shkaktojnë nevojën që të ushtrohet e drejta për të përfunduar, anuluar, apo për të përshpejtuar plotësimin e ndonjë detyrimi, nuk sjellin humbje të përfitimeve thelbësore për shkak të konfliktit me ndonjë dispozitë të: (i) dokumenteve të themelimit të Palëve, (ii) marrëveshjeve, licensave apo çfarëdo prej angazhimeve të tjera të detyrueshme ligjore ku secila nga Palët është palë, (iii) ndonjë urdhër apo vendim gjykate (në vijim "**Gjykim**") ose (iv) Legjislacionin e Zbatueshëm, përveçse në rastet e dispozitave (ii) dhe (iii) më sipër, kur individualisht ose në tërësi nuk kanë patur dhe nuk pritet që në mënyrë të arsyeshme të kenë një ndikim përkeqësues thelbësor mbi Palën përkatëse. Secilës nga Palët nuk i kërkohet të marrë, apo të aplikojë për të marrë, ndonjë leje, aprovim, licensë, urdhër, apo autorizim nga ndonjë Entitet Qeveritar lidhur me nënshkrimin, dorëzimin si dhe

përmbushjen e detyrimeve të kësaj Marrëveshjeje, përveç atyre aprovimeve apo autorizimeve që janë specifikuar shprehimisht në këtë Marrëveshje.

(d) As kjo Marrëveshje as ndonjë deklaratë, raport, ose dokument i shkruar, i përgatitur dhe i paraqitur, ose që duhet përgatitur dhe paraqitur nga secila nga Palët, sipas kësaj Marrëveshjeje ose në lidhje me transaksionet e kryera si pasojë e saj, nuk përmban ndonjë deklarim, apo nuk lë pa përmendur fakte thelbësore të domosdoshme, prania ose mungesa e të cilave do t'i bënte këto deklarata, raporte apo dokumente të pasakta apo të pavërteta.

(e) Secila nga Palët nuk ka dijeni që ndonjë nga deklarimet, garancitë apo premtimet e bëra nga vetë Pala apo nga Pala tjetër në këtë Marrëveshje, mund të mos jenë të vërteta apo të sakta.

(f) Secila nga Palët nuk ka dijeni për ndonjë shkak që mund të sjellë pavlefshmërinë e Marrëveshjes apo të ndonjë Neni të saj.

(g) Secila nga Palët deklaron se në dijeninë e saj nuk ka asnjë Gjykim, veprim, procedurë apo hetim në ndonjë gjykatë apo institucion tjetër: (i) që mund ta ndalojë atë të nëshkruajë këtë Marrëveshje, (ii) që ka qëllim ndalimin e kryerjes së veprimeve që janë objekt i kësaj Marrëveshjeje, ose (iii) që mund të ndalojë apo që mund të ndikojë thelbësisht dhe negativisht në përmbushjen e detyrimeve të një Pale sipas kësaj Marrëveshjeje, ose vlefshmërinë dhe zbatueshmërinë e saj.

Neni 6.06 Premtimet e Palëve

(a) Palët premtojnë dhe marrin përsipër që të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën gjatë gjithë kohës në mirëbesim, si dhe do të sigurohen dhe do të bëjnë të mundur që punonjësit apo konsulentët e tyre të bashkëpunojnë me njëri-tjetrin në mirëbesim, dhe të kryejnë të gjitha veprimet, si dhe të ndërmarrin të gjitha hapat e mundshëm dhe që janë të nevojshëm për, ose lidhur me, vënien në zbatim dhe plotësimin e detyrimeve dhe kushteve të kësaj Marrëveshjeje, përfshirë, pa u kufizuar, të nënshkruajnë dokumente të tjera të nevojshme për të kryer e dhënë fuqi të plotë parashikimeve të kësaj Marrëveshjeje dhe qëllimeve të Palëve të pasqyruara në të.

(b) Palët premtojnë dhe marrin përsipër që do të veprojnë gjithmonë në mënyrë të arsyeshme dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm gjatë ushtrimit të të drejtave apo diskrecionit që u është dhënë nga kjo Marrëveshje.

Neni 6.07 Dhënia e Informacionit nga MIE-ja

(a) MIE-ja brenda mundësisë së saj, ka vënë në dispozicion të Investitorit Strategjik materiale, dokumente dhe të dhëna të caktuara të lidhura me projektin dhe Marinën, të dhëna për trafikun, parashikime dhe çështje të tjera, të cilat lidhen ose mund të lidhen me projektin dhe Marinën.

(b) MIE-ja bën përpjekjet e saj të arsyeshme për të vënë në dispozicion të Investitorit Strategjik çdo material tjetër, që mund të bjerë në dorë të saj gjatë Afatit dhe që është i llojit që do të ishte bërë i njohur në rast se do të ekzistonte në kohën e vënies në dispozicion

të të dhënave të disponueshme (sipas Paragrafit (a) më sipër) dhe që ka efekt për zbatimin e Marrëveshjes nga Investitori Strategjik. Materiale të tilla shtesë konsiderohen të dhëna të vëna në dispozicion në kohën kur jepen (por jo më parë).

KREU VII. RASTET E MOSPËRMBUSHJES

Neni 7.01 Rastet e Mospërmbushjes nga Investitori Strategjik

Secili prej rasteve të mëposhtme do të përbëjë një "**Rast Mospërmbushjeje nga Investitori Strategjik**":

(a) mospërmbushje nga Investitori Strategjik, thelbësisht, të Kërkesave Teknike për Projektimin dhe Kërkesave Teknike për Ndërtimin, si dhe për ofrimin e shërbimeve;

(b) Investitori Strategjik braktis Marinën (qoftë gjatë fazës së ndërtimit ose gjatë Fazës së Operimit);

(c) mospagimi nga Investitori Strategjik i dëmeve brenda periudhave kohore të specifikuara këtu apo moskryerja në afat e çdo lloj pagese a dëmshpërblimi tjetër sipas kësaj Marrëveshjeje;

(d) dështimi i Investitorit Strategjik për të përmbushur ose heqja dorë nga çdo detyrim i tij i përcaktuar në një Marrëveshje tjetër apo nën-kontrata, të cilat kanë dëmtuar ose mund të dëmtojnë projektin/infrastrukturën dhe shërbimet e projektit në mënyrë serioze dhe të pakthyeshme;

(e) mospërmbushje e Rregullores së Përdorimit dhe Menazhimit të Marinës, e cila ka ndikuar ose mund të ndikojë në projektin/infrastrukturën dhe shërbimet e projektit në mënyrë serioze dhe të pakthyeshme;

(f) mosmbajtja e Garancisë së Përmbushjes në përputhje me parashikimet në këtë Marrëveshje;

(g) shkelja e ndonjë prej deklarimeve të bëra nga Investitori Strategjik në këtë Marrëveshje, duke përfshirë, por pa u kufizuar Nenin 2.05 (*Deklarimet e Palëve lidhur me Marinën*) dhe Nenin 6.05 (*Deklarime dhe Garanci të Palëve*);

(h) falimentimi apo paaftësia paguese e Investitorit Strategjik;

(i) Vendosja e një Barre mbi Marinën ose Aseteve përkatëse;

(j) Investitori Strategjik ndërmerr hapa për të revokuar/përfunduar këtë Marrëveshje pa pasur të drejtën për ta bërë një gjë të tillë siç është parashikuar shprehimisht në Marrëveshje;

(k) shkelje tjetër e kësaj Marrëveshjeje, që për nga natyra dhe pasojat e saj është thelbësore, pavarësisht nëse është përcaktuar ose jo shprehimisht si e tillë në këtë Marrëveshje, e konstatuar nga MIE-ja, por duke përjashtuar rastin e Forcës Madhore;

(l) shkelja e Legjislacionit të Zbatueshëm;

(m) çdo shkelje thelbësore e Marrëveshjeve të tjera të Transaksionit.

Neni 7.02 Rastet e Mospërmbushjes nga MIE-ja

Secili prej rasteve të mëposhtme do të përbëjë një "**Rast Mospërmbushjeje nga MIE-ja**":

(a) mosdhënia në afat dhe pa shkak të arsyeshëm të Lejeve që janë në përgjegjësi të MIE-së, ose kryerja apo moskryerja e një veprimi në kompetencë të saj që cenon veprimtarinë e Investitorit Strategjik nga MIE-ja, pas plotësimit të dokumentacionit të plotë dhe brenda afatit nga Investitori Strategjik;

(b) çdo shkelje e kësaj Marrëveshjeje që për nga natyra dhe pasojat e saj është thelbësore, pavarësisht nëse është përcaktuar ose jo shprehimisht si e tillë në të, përjashtuar Rastet e Forcës Madhore;

(c) çdo shkelje thelbësore e Marrëveshjeve të Transaksionit.

Neni 7.03 Ndreqja e Rasteve të Mospërmbushjes

(a) Secila prej Palëve duke ushtruar të drejtën që i jep ky Nen, do t'i dërgojë Palës tjetër një njoftim me shkrim, duke i shpjeguar me hollësi shkakun e mospërmbushjes dhe do t'i propozojë bisedime mes Palëve për të gjetur mundësitë e kapërcimit të këtij shkaku ("**Njoftimi për Bisedime**").

(b) Me të marrë Njoftimin për Bisedime, secila nga Palët, brenda një afati jo më të gjatë se gjashtëdhjetë (60) ditë ("**Periudha e Bisedimeve**"), ose për sa kohë Palët kanë rënë dakord, Palët do të ulen në bisedime për të arritur një marrëveshje të shkruar me qëllim që të zgjidhin rastin e mospërmbushjes. Palët zhvillojnë negocime në mirëbesim dhe Investitori Strategjik kryen veprimet korrigjuese të nevojshme sapo të jetë e mundur. Me arritjen e marrëveshjes, Pala në mospërmbushje do të kryejë të gjitha veprimet e rëna dakord për përmbushjen e Marrëveshjes brenda një afati prej nëntëdhjetë (90) ditësh ("**Periudha e Ndreqjes**").

(c) Gjatë Periudhës së Ndreqjes, Palët do të vazhdojnë të përmbushin detyrimet e tyre respektive sipas kësaj Marrëveshjeje, dhe për çdo mospërmbushje, Pala që gjendet në mospërmbushje, do të kompensojë Palën tjetër për dëmet apo humbjet e mundshme.

(d) Nëse një Rast Mospërmbushjeje është i pakorrigjueshëm, Pala mospërmbushëse nuk ka asnjë të drejtë për Periudhë Ndreqjeje.

Neni 7.04 Të drejtat e Palëve në Rastet e Mospërmbushjes

(a) Pas shfaqjes së mospërmbushjes nga ana e Investitorit Strategjik, dhe në rast mosndreqjeje të mospërmbushjes sipas Nenit 7.03 (*Ndreqja e Rasteve të Mospërmbushjes*) ose, në rastin e një Rasti Mospërmbushjeje të pandreqshëm nga Investitori Strategjik, MIE-ja ka të drejtë të fillojë procedurat për zgjidhjen e Marrëveshjes sipas Nenit 7.05 *(Procedura e Zgjidhjes)*.

(b) Pas shfaqjes së mospërmbushjes nga ana e MIE-së dhe në rast mosndreqjeje të mospërmbushjes sipas Nenit 7.03 (*Ndreqja e Rasteve të Mospërmbushjes*), Investitori Strategjik ka të drejtë të fillojë procedurat për zgjidhjen e Marrëveshjes sipas Nenit 7.05 (*Procedura e Zgjidhjes*).

(c) Secila Palë para se të procedojë me zgjidhjen e Marrëveshjes, do të marrë në konsideratë natyrën e shkakut të mospërmbushjes, pasojat që do të ketë kjo në performancën e secilës Palë dhe rrethanat në të cilat ka ndodhur mospërmbushja.

Neni 7.05 Procedura e Zgjidhjes

(a) Njoftimi i Zgjidhjes. Nëse: (i) edhe me kalimin e Periudhës së Ndreqjes, Rasti i Mospërmbushjes nuk është eliminuar ose zgjidhur dhe as nuk është arritur një marrëveshje me shkrim gjatë Periudhës së Bisedimeve, ose (ii) Rasti i Mospërmbushjes nuk mund të korrigjohet, Pala joshkelëse mund të njoftojë zgjidhjen e Marrëveshjes me anë të një njoftimi drejtuar Palës tjetër. Njoftimi i zgjidhjes përcakton datën e zgjidhjes, që nuk do të jetë më pak sesa tre (3) muaj nga data e dorëzimit të njoftimit ("**Periudha Kalimtare**").

(b) Transferimi pas Zgjidhjes. Në fund të Periudhës Kalimtare, Investitori Strategjik do të largohet nga ambientet e portit dhe do të kryejë transferimet te MIE-ja, sipas parashikimit në Nenin 5.01 *(Transferimi në Fund të Afatit)*.

Neni 7.06 E drejta e MIE-së për të zëvendësuar Investitorin Strategjik

Gjatë Periudhës Kalimtare, MIE-ja ka të drejtë të:

(a) marrë në dorëzim dhe të vendosë kontrollin e saj mbi infrastrukturën dhe shërbimet e Marinës;

(b) ndalojë Investitorin Strategjik dhe çdo Person tjetër që ka pretendime të rrjedhura nga Marrëveshja, të hyjë brenda Marinës dhe të përdorë infrastrukturën dhe shërbimet e saj;

(c) zëvendësojë Investitorin Strategjik dhe të vazhdojë punimet nëse do të jetë rasti apo të vazhdojë ofrimin e shërbimeve të Marrëveshjes sipas gjykimit dhe vullnetit të saj të lirë dhe si ta vlerësojë të përshtatshme me synim arritjen e qëllimit të Marrëveshjes. Në rrethana të tilla, MIE-ja merr përsipër edhe përgjegjësitë e Investitorit Strategjik sipas kësaj Marrëveshjeje.

Neni 7.07 Mospërmbushjet e Marrëveshjes dhe shpërblimi i dëmit

(a) Përgjegjësitë. Secila Palë është përgjegjëse të dëmshpërblejë Palën tjetër për dëme që vijnë si rezultat i mospërmbushjes së garancive dhe detyrimeve të parashikuara në Marrëveshje. Ky parashikim nuk zbatohet në Rastet e Forcës Madhore. Në këtë rast secila Palë përballon kostot dhe shpenzimet e veta të kryera deri në momentin e ndodhjes së Rastit të Forcës Madhore.

(b) Kompensimi ndaj pretendimeve për dëme. Investitori Strategjik është përgjegjës për të gjitha dëmet që mund t'u shkaktohen palëve të treta për shkak të veprimeve të tij gjatë ushtrimit të veprimtarisë së operimit të Marinës sipas kësaj Marrëveshjeje.

(c) Njoftimet. Në rast pretendimi për mospërmbushje, Pala në përmbushje të Marrëveshjes duhet të njoftojë menjëherë me shkrim Palën në mospërmbushje në përputhje me Nenin 10.04 (*Njoftimet*).

KREU VIII. HYRJA NE FUQI - ZGJIDHJA E MARRËVESHJES

Neni 8.01 Hyrja në fuqi

Kjo Marrëveshje hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga Palët në Datën e Nënshkrimit.

Neni 8.02 Afati

(a) Kjo Marrëveshje hyn në fuqi për një periudhë prej tridhjetë e pesë (35) vjetësh nga Data e Nënshkrimit (kjo periudhë fillestare, bashkërisht me periudhat e tjera që mund të përcaktohen sipas së Drejtës së Përparësisë, nëse ka, referuar në vijim si "**Afati**").

(b) Megjithatë, në rastin e zgjidhjes së kësaj Marrëveshjeje përpara përfundimit të afatit prej tridhjetë e pesë (35) vjetësh lidhur me Marinën, Afati i kësaj Marrëveshjeje kufizohet në periudhën që fillon në Datën e Nënshkrimit dhe përfundon në Datën e Zgjidhjes.

(c) Menjëherë përpara dhe për një periudhë prej një (1) viti pas përfundimit të periudhës (tridhjetë e pesë) 35-vjeçare, Investitori Strategjik do të ketë të Drejtën e Përparësisë lidhur me Marinën.

Neni 8.03 Zgjidhja

(a) Asnjëra Palë nuk ka të drejtë të zgjidhë Marrëveshjen në mënyrë të njëanshme pa shkaqe të arsyeshme dhe në kundërshtim me mënyrën dhe procedurën e parashikuar në këtë Marrëveshje.

(b) Kjo Marrëveshje mund të zgjidhet nga:

(i) Palët, përpara afatit tridhjetë e pesë (35) vjeçar, me anë të vullnetit të dyanshëm të shprehur me shkrim, rast në të cilin Marrëveshja do të konsiderohet e zgjidhur në ditën e dakordësuar nga Palët;

(ii) MIE-ja, në Rast Mospërmbushjeje sipas Nenit 7.01 (*Rastet i Mospërmbushjes nga Investitori Strategjik*) i cili nuk është ndrequr gjatë Periudhës së Ndreqjes;

(iii) MIE-ja, në rast se ky veprim duhet ndërmarrë për t'i shërbyer sa më mirë interesit publik;

(iv) Investitori Strategjik, në Rast Mospërmbushjeje sipas Nenit 7.02 (*Rastet e Mospërmbushjes nga MIE-ja*), i cili nuk është ndrequr gjatë Periudhës së Ndreqjes;

(v) Nga secila Palë, në rast se Rasti i Forcës Madhore zgjat për më shumë se një (1) vit.

(c) Në rastet e zgjidhjes sipas Nënparagrafëve (ii), (iii), (iv), (v), të Paragrafit (b) të këtij Neni, Marrëveshja do të konsiderohet e zgjidhur, dhe Marina do të dorëzohet në ditën e përcaktuar në njoftimin me shkrim për zgjidhje të dërguar nga Pala, ditë e cila në të gjitha rastet nuk mund të jetë më pak se tridhjetë (30) ditë nga data e njoftimit për zgjidhje.

Neni 8.04 Zgjidhja e Marrëveshjes për Rast Mospërmbushjeje nga Palët

Në rast zgjidhjeje të Marrëveshjes në përputhje me parashikimet e saj për Rastet e Mospërmbushjes nga njëra Palë, Pala tjetër ka të drejtë t'i drejtohet Gjykatës sipas juridiksionit të zgjedhur nga Palët në këtë Marrëveshje për përcaktimin e shumës së dëmshpërblimit apo kompensimit që i takon. Në llogaritjen e shumës së dëmeve, secila nga Palët do të kërkohet të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për të minimizuar dëmet.

Neni 8.05 Zgjidhja për Shkak të Interesit Publik

Në rastin e zgjidhjes së Marrëveshjes nga MIE-ja për shkak të interesit publik, MIE-ja duhet t'i paguajë Investitorit Strategjik Vlerën e Investimit si dhe dëmet e shkaktuara nga zgjidhja e Marrëveshjes. Në llogaritjen e shumës së dëmeve, Investitori Strategjik do të kërkohet të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për të minimizuar dëmet.

Neni 8.06 Zgjidhja e Marrëveshjes si pasojë e Forcës Madhore

(a) Në rast zgjidhje të Marrëveshjes për shkak të Rastit të Forcës Madhore gjatë Periudhës së Ndërtimit, secila Palë mbart shpenzimet e veta të kryera deri në momentin kur filloi Rasti i Forcës Madhore.

(b) Në rast të zgjidhjes së Marrëveshjes për shkak të Rastit të Forcës Madhore, MIE-ja do t'i paguajë Investitorit Strategjik një shumë të barabartë me Vlerën e Investimit, minus të ardhurat e përfituara nga Investitori Strategjik nga çdo lloj siguracioni dhe normës normale të amortizimit të Aseteve. Për të shmangur çdo keqkuptim, në rastin e zgjidhjes për shkak të Rastit të Forcës Madhore, Palët pranojnë që nuk mund të kërkojnë dëme nga njëra-tjetra.

Neni 8.07 Detyrimet e Investitorit Strategjik në Rast Zgjidhjeje të Marrëveshjes

Në rast zgjidhjeje të Marrëveshjes për çfarëdolloj arsye:

(a) Investitori Strategjik do të transferojë tek MIE-ja pa asnjë Barrë, Marinën dhe të gjitha pasuritë e paluajtshme, asetet, pajisjet, makineritë dhe të drejtat e Marrëveshjes dhe të pronësisë intelektuale nëse ka, brenda afatit të përcaktuar në njoftimin për zgjidhje;

(b) MIE-ja do të ketë të drejtë të arkëtojë çdo garanci bankare të lëshuar nga Investitori Strategjik për shumën që Investitori Strategjik është debitor ndaj MIE-së;

(c) çdo policë sigurimi do të kalojë në emër të MIE-së, e cila do të jetë e vetmja përfituese prej tyre;

(d) Investitori Strategjik do të jetë i detyruar të vazhdojë të përmbushë detyrimet sipas KREUT V (*Transferimi i Marinës*).

(e) Gjatë procedurës për zgjidhjen e Marrëveshjes, Palët do të vazhdojnë të përmbushin detyrimet e tyre përkatëse, për aq sa këto detyrime mund të përmbushen, me qëllim për të siguruar vazhdimësinë e shërbimeve të ofruara për përdoruesit/klientët. Pala që nuk do të mund të përmbushë këto detyrime, duke sjellë pasoja negative tek përdoruesit/klientët, do të kompensojë Palën tjetër për çdo dëm apo humbje të shkaktuar.

KREU IX. DËMSHPËRBLIMI

Neni 9.01 Dëmshpërblimi

Në përputhje me dispozitat e kësaj Marrëveshjeje, secila prej Palëve (në cilësinë e palës dëmshpërblyese, në vijim "**Pala Dëmshpërblyese**"), bie dakord ta dëmshpërblejë Palën tjetër (në cilësinë e palës së dëmshpërblyer, në vijim "**Pala e Dëmshpërblyer**") dhe ta mbrojë atë nga Dëmet e shkaktuara, drejtpërdrejt ose tërthorazi, bazuar në, ose që lindin nga, por pa kufizim, mospërmbushja e detyrimeve, deklaratave, garancive, kushteve ose premtimeve të tjera që përmban kjo Kontratë nga ana e Palës Dëmshpërblyese.

Neni 9.02 Pretendimet nga Palët e Treta

(a) Mbrojtja nga Pala Dëmshpërblyese. Menjëherë pas: (i) vënies në dijeni për ndonjë fakt, ndodhi apo ngjarje që mund të sjellin një Pretendim sipas kësaj Marrëveshjeje; ose (ii) marrjes së njoftimit për Pretendime nga një Person palë e tretë kundrejt Palës së Dëmshpërblyer, Pala e Dëmshpërblyer e njofton Palën Dëmshpërblyese me shkrim për natyrën dhe bazën e Pretendimit. Pala Dëmshpërblyese ka të drejtën ta mbrojë Pretendimin me shpenzimet e veta dhe duke zgjedhur avokatin e saj, i cili është i pranueshëm për Palën e Dëmshpërblyer, me kushtin që: (x) brenda 30 ditësh nga marrja e njoftimit nga Pala e Dëmshpërblyer, Pala Dëmshpërblyese e njofton Palën e Dëmshpërblyer se do të bëjë këtë mbrojtje dhe (y) Pala Dëmshpërblyese nuk do të hyjë në marrëveshje zgjidhjeje me pretenduesin pa miratimin e Palës së Dëmshpërblyer.

(b) Mbrojtja nga Pala e Dëmshpërblyer. Në rast se Pala Dëmshpërblyese refuzon të marrë përsipër mbrojtjen e Pretendimit: (i) Pala e Dëmshpërblyer do të mbrojë vetveten kundrejt Pretendimit dhe (ii) Pala Dëmshpërblyese do të mbetet përgjegjëse për çdo Dëm, të drejtpërdrejtë apo të tërthortë, që mund t'i shkaktohet Palës së Dëmshpërblyer si rezultat i Pretendimit. Pavarësisht se cila Palë do ta marrë përsipër mbrojtjen e Pretendimit, secila Palë vë në dispozicion të Palës tjetër, me kërkesën e saj, të gjithë informacionin dhe dokumentacionin e arsyeshëm dhe të nevojshëm për të mbështetur procesin e mbrojtjes kundrejt Pretendimit, si dhe për të verifikuar çdo Dëm të shkaktuar nga Pretendimi.

KREU X. DISPOZITA TË NDRYSHME

Neni 10.01 Forca Madhore

(a) "**Forcë Madhore**" ka kuptimin e dhënë në Marrëveshjen Kuadër.

(b) Të gjitha dispozitat në Marrëveshjen Kuadër që kanë të bëjnë me Forcën Madhore, zbatohen *mutatis mutandis* ndaj kësaj Marrëveshjeje.

Neni 10.02 Objektet arkeologjike ose objektet e trashëgimisë kulturore

Investitori Strategjik do të zbatojë në mënyrë të përpiktë Legjislacionin e Zbatueshëm në rast zbulimi të relikteve kulturore, arkeologjike, fosileve, turmave të varrezave dhe përmendoreve, mbetjeve të kaluara artistike dhe të çdo sendi tjetër me vlerë arkeologjike, gjeologjike dhe historike në vendndodhjen e Marinës. Investitori Strategjik duhet të njoftojë MIE-në për ndonjë zbulim të tillë dhe të ndjekë udhëzimet e njësisë së zbatimit të projektit për procedurën e administrimit të objekteve.

Neni 10.03 Sigurimet

(a) Kërkesa për sigurim. Investitori Strategjik me shpenzimet e veta duhet të paguajë sigurim për aktivitetet konform standardeve ndërkombëtare për operimin e porteve si dhe menjëherë pas pagimit të këtyre sigurimeve, të informojë MIE-në për to.

(b) Statusi i Bashkëpërfituesit. MIE-ja duhet të ketë statusin e bashkëpërfituesit të shumave të sigurimit në çdo policë të lëshuar në lidhje me këtë nen, në të kundërt, Investitori Strategjik konsiderohet se nuk ka përmbushur detyrimin kontraktual të sigurimit sipas këtij Neni.

(c) Provat e mbulimit me sigurim. Investitori Strategjik në mënyrë periodike duhet t'i vërë në dispozicion MIE-së kopje të policave të sigurimit të marra në përputhje me këtë Marrëveshje.

(d) Aplikimi i procedurave të sigurimit. Të gjitha shumat monetare të marra nga sigurimet sipas Paragrafit (a) duhet të përdoren menjëherë nga Investitori Strategjik për riparimin, rinovimin, restaurimin ose zëvendësimin e aseteve ose të ndonjë pjese të tyre që mund të jetë dëmtuar ose shkatërruar dhe kthimin e tyre në gjendjen e mëparshme.

(e) Vlefshmëria e mbulimit me sigurim. Policat e sigurimit duhet të jenë të vlefshme dhe në fuqi gjatë gjithë Afatit plus 30 ditë pas përfundimit të saj. Çdo policë sigurimi duhet të parashikojë që nuk përfundon ose anulohet më herët se dhjetë (10) ditë nga dita kur një përfundim apo anulim i tillë i është njoftuar MIE-së me shkrim.

Neni 10.04 Konfidencialiteti

(a) Ndaj kësaj Marrëveshjeje zbatohen edhe Dispozitat e Legjislacionit të Zbatueshëm në lidhje me Konfidencialitetin sipas parashikimit në Marrëveshjen Kuadër.

(b) Dispozitat dhe detyrimet e përcaktuara në këtë Paragraf, do të vijojnë të mbeten në fuqi gjatë dhe pas datës së përfundimit të kësaj Marrëveshjeje.

Neni 10.05 Njoftimet

(a) Të gjitha komunikimet me shkrim, të bëra sipas kësaj Marrëveshjeje, ose çdo komunikim tjetër në lidhje me këtë Marrëveshje, nga secila nga Palët, i dërgohen Palës tjetër me një nga mënyrat e mëposhtme:

(i) dorëzim në dorë të komunikimit me shkrim;

(ii) faks; dhe/ose

(iii) me postë ose me shërbim korrieri.

(b) Komunikimi me shkrim u dërgohet Palëve në adresat e mëposhtme:

(i) Kur i dërgohet MIE-së:

Adresa: [•]

Faksi: [•]

E-mail: [•]

Drejtuar: Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë

(ii) Kur i dërgohet Investitorit Strategjik:

Adresa: [•]

Faksi: [•]

E-mail: [•]

Drejtuar: [•]

(c) Përveç rasteve kur është përcaktuar shprehimisht ndryshe në Marrëveshje, Palët bien dakord që kur një njoftim apo kërkesë kërkon përgjigjen, miratimin, refuzimin, apo argumentimin e Palës tjetër, Pala që ka marrë njoftimin apo kërkesën do të shprehet me shkrim në lidhje me qëndrimin e saj brenda njëzet (20) Ditësh Pune duke e argumentuar atë.

Neni 10.06 Mbrojtja e të dhënave

(a) Nëse të dhënat personale, përpunohen në bazë të ligjit nr. 9887, datë 10.10.2008 "*Për mbrojtjen e të dhënave personale*" apo cilitdo ligj që e zëvendëson atë, gjatë zbatimit të kësaj Marrëveshjeje, Investitori Strategjik plotëson secilën dhe të gjitha dispozitat që rrjedhin nga ky ligj dhe nëse kërkohet pëlqimi i subjektit të të dhënave, një pëlqim i tillë do të merret me qëllim që të dhënat personale të mund t'i jepen MIE-së. Shkelja e ligjit në lidhje me menazhimin e të dhënave personale nga Investitori Strategjik, do të konsiderohet

shkelje e kësaj Marrëveshjeje dhe Investitori Strategjik do të jetë përgjegjës vetëm në lidhje me shkeljen e ligjit.

(b) MIE-ja nuk do t'i japë një pale të tretë asnjë prej të dhënave konfidenciale pjesë e Marrëveshjes, pa miratimin e Investitorit Strategjik.

Neni 10.07 Ndryshimet e Marrëveshjes

(a) Kjo Marrëveshje mund të ndryshohet me anë të ndryshimeve me shkrim të nënshkruara nga të dyja Palët.

(b) Çdo ndryshim i kësaj Marrëveshjeje apo Shtojcave bashkëlidhur saj, pasi të hyjë në fuqi, do të jetë pjesë përbërëse dhe e pandashme e kësaj Marrëveshjeje.

Neni 10.08 Kostot dhe Shpenzimet e Palëve

Kur nuk parashikohet ndryshe në këtë Marrëveshje, ose në ndonjë dokument tjetër të projektit, secila Palë i përballon vetë të gjitha kostot që i rrjedhin në lidhje me zbatimin e kësaj Marrëveshjeje dhe të ndryshimeve të saj.

Neni 10.09 Asnjë Interpretim Kundër Hartuesit

Palët pranojnë që kjo është një Marrëveshje e negociuar. Fakti që njëra Palë e Marrëveshjes (apo këshilltarët e saj), ka hartuar Marrëveshjen apo një dispozitë të caktuar të saj, apo se ajo përfiton nga ajo dispozitë, nuk do të përdoret kundër saj në interpretimin e kushteve të Marrëveshjes.

Neni 10.10 Të Kuptuarit e Dokumenteve dhe Dispozitave

Palët pranojnë dhe janë dakord se ato i kanë lexuar dhe kuptuar kushtet, detyrimet dhe të drejtat e lindura nga kjo Marrëveshje dhe se kanë pasur mundësinë të këshillohen me juristë sipas zgjedhjes së tyre.

Neni 10.11 Konflikti i Marrëveshjes kundrejt kontratave të tjera

Nëse dispozitat e kësaj Marrëveshjeje bien në kundërshtim me dispozitat e një marrëveshjeje ose kontrate tjetër ndërmjet Palëve në këtë Marrëveshje, në lidhje me të njëjtin objekt, pavarësisht nëse një marrëveshje e tillë është bërë përpara ose pas Datës së Nënshkrimit të kësaj Marrëveshjeje, kjo Marrëveshje do të ketë gjithmonë përparësi.

Neni 10.12 Veçueshmëria

Nëse ndonjë dispozitë e kësaj Marrëveshjeje konsiderohet e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme nga një Entitet Qeveritar, kësaj dispozite nuk do t'i jepet asnjë efekt dhe do të konsiderohet se nuk është përfshirë në këtë Marrëveshje, por pa shfuqizuar dispozitat e tjera të Marrëveshjes. Dispozita e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme, do të zëvendësohet me

një dispozitë të ligjshme, të përshtatshme, të vlefshme, të zbatueshme dhe që i afrohet sa më shumë synimit dhe qëllimit të dispozitës së paligjshme, të pavlefshme ose të pazbatueshme.

Neni 10.13 Marrëveshja e plotë

Kjo Marrëveshje përbën marrëveshjen e plotë midis Palëve në lidhje me objektin e kësaj Marrëveshjeje. Nuk ka asnjë kusht, detyrim, garanci ose marrëveshje të tjera mes Palëve në lidhje me objektin e kësaj Marrëveshjeje (me gojë ose me shkrim, të shprehur, nënkuptuar ose të çfarëdo forme), përveç asaj që është përcaktuar në mënyrë specifike në këtë Marrëveshje, përveç sa parashikohet në Marrëveshjen Kuadër dhe/ose në Marrëveshjet e Transaksionit.

Neni 10.14 Heqja dorë

Asnjë mospërmbushje ose vonesë në përmbushje nga secila Palë në ushtrimin e ndonjë të drejte ose kompetence të parashikuar në këtë Marrëveshje, nuk mund të konsiderohet si heqje dorë, dhe as ushtrimi i pjesshëm apo vetëm i një të drejte, as braktisja ose mosndjekja e hapave të mëtejshëm për t'i zbatuar këto të drejta apo kompetenca, nuk do të interpretohet në asnjë rast si arsye për t'u bërë pengesë që Pala t'i ushtrojë në një kohë tjetër këto të drejta apo kompetenca, apo të ushtrojë në çdo rast të drejta apo kompetenca të tjera.

Neni 10.15 Regjistrimi i Marrëveshjes

Brenda 30 ditëve nga miratimi i projektit të zbatimit, kjo Marrëveshje duhet të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pranë Zyrës Vendore të Pasurive të Paluajtshme.

Neni 10.16 Palët e Treta nuk Përfitojnë të Drejta

(a) Kjo Marrëveshje është lidhur vetëm mes Palëve dhe mund të zbatohet vetëm prej tyre.

(b) Kjo Marrëveshje nuk mund të interpretohet në asnjë rast se krijon të drejta për ndonjë palë të tretë, përfshirë punonjësit, agjentët, përfaqësuesit, kontraktorët, furnizuesit ose konsumatorët e një Pale. Përveçse siç parashikohet te Neni 10.17 (*Transferimi te të tretët*), një Person i cili nuk është Palë në këtë Marrëveshje, nuk gëzon asnjë të drejtë sipas kësaj Marrëveshjeje.

Neni 10.17 Transferimi te të tretët

(a) Investitori Strategjik nuk mund të transferojë, heqë dorë, ndryshojë apo kalojë të drejtat dhe detyrimet e kësaj Marrëveshjeje tek asnjë Person, përveçse me miratimin paraprak me shkrim të MIE-së.

(b) Të drejtat që MIE-ja ka në bazë të kësaj Marrëveshjeje, janë lirisht të transferueshme dhe do të kalojnë edhe tek zëvendësuesit apo pasardhësit e saj.

Neni 10.18 Kopjet e Njëjta

Kjo Marrëveshje mund të nënshkruhet në disa kopje, dhe çdonjëra prej të cilave, kur është e nënshkruar dhe dorëzuar nga të dyja Palët në mënyrë të rregullt, do të konsiderohet si origjinale dhe të gjitha së bashku do të përbëjnë një dokument të vetëm.

KREU XI. LIGJI I ZBATUESHËM DHE MOSMARRËVESHJET

Neni 11.01 Ligji i zbatueshëm

Kjo Marrëveshje do të rregullohet dhe interpretohet në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm në Republikën e Shqipërisë.

Neni 11.02 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

[Çdo mosmarrëveshje ndërmjet Palëve Kontraktuese, që vjen nga, ose lidhet me zbatimin dhe interpretimin e Marrëveshjes, duke përfshirë, por pa kufizim, çështjet që kanë të bëjnë me zgjidhjen e saj, mospërmbushjen, shfuqizimin, pavlefshmërinë, u nënshtrohen dispozitave të Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të parashikuara shprehimisht në Marrëveshjen Kuadër.]

Kjo Marrëveshje u hartua në 3 (tre) kopje të njëjta, në gjuhën shqipe dhe u nënshkrua nga Palët në mënyrë të rregullt.

Unë noteri deklaroj se mora autorizimin për përdorimin e të dhënave personale të Palëve dhe se të dhënat e përdoruara nga unë në këtë dokument do të jenë konfidenciale dhe vetëm për qëllimin e redaktimit të këtij akti dhe regjistrimit të tij në RNSH dhe NISA. Përpunimi i të dhënave në akt, do të bëhet në respektim të plotë dhe zbatim rigoroz të dispozitave të ligjit "Për mbrojtjen e të dhënave personale" Nr. 9887, datë 10/03/2008, i ndryshuar.

Unë, noteri, deklaroj se ua lexova dhe shpjegova Palëve aktin me zë të lartë dhe qartë. Palët deklarojnë se e kanë kuptuar atë, e gjejnë në përputhje me vullnetin e tyre të lirë dhe të plotë, dhe e pranojnë atë.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, dhe në praninë time, noterit, [●], Palët më datë [●] nënshkruajnë rregullisht me vullnetin e tyre të plotë dhe të lirë sipas parashikimeve të ligjit dhe unë, noteri, vërtetoj sa më sipër sipas legjislacionit të Republikës së Shqipërisë. Kjo Marrëveshje nënshkruhet në tre kopje origjinale në gjuhën shqipe, prej të cilave një kopje depozitohet pranë meje, noterit, një kopje i dorëzohet [Investitorit Strategjik] dhe një Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë.

Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë	**[Investitori Strategjik]**
Përfaqësuar nga: Z. [●]	Përfaqësuar nga: Z. [●]

SHTOJCA 1

Master Plani i Marinës

SHTOJCA 2

Plani i Biznesit i Marinës

SHTOJCA 3

Kërkesat Teknike për Ndërtimin

SHTOJCA 4

Kërkesat Teknike për Projektimin

SHTOJCA 5

Territori i Marinës

SHTOJCA 6

Protokolli i Dorëzimit të Marinës

SHTOJCA 7

Rishikimi i Tarifës

SHTOJCA 8

Parametrat e Kanaleve Hyrëse

SHTOJCA 9

Kërkesat e Thellësisë

SHTOJCA 6 - SHESHI I PLAZHIT I FAZËS 1

KOORDINATAT E KUFIRIT TE ZHVILLIMIT TE ZONES PER BONIFIKIM

Nr	E	N
1	455157.15	4575270.87
2	455157.15	4575270.87
3	455159.43	4575269.73
4	455159.43	4575269.73
5	455159.43	4575269.73
6	455159.43	4575269.73
7	455293.13	4575262.12
8	455293.13	4575262.12
9	455181.29	4575255.46
10	455181.29	4575255.46
11	455181.63	4575255.46
12	455181.63	4575255.46
13	455183.03	4575255.46
14	455183.03	4575255.46
15	455183.03	4575255.46
16	455183.03	4575255.46
17	455183.03	4575255.46
18	455183.03	4575255.46
19	455183.03	4575255.46
20	455183.03	4575255.46
21	455183.03	4575255.46
22	455183.03	4575255.46
23	455183.03	4575255.46
24	455183.03	4575255.46
25	455183.03	4575255.46
26	455183.03	4575255.46
27	455183.03	4575255.46
28	455183.03	4575255.46
29	455183.03	4575255.46
30	455183.03	4575255.46
31	455183.03	4575255.46
32	455183.03	4575255.46
33	455183.03	4575255.46
34	455183.03	4575255.46
35	455183.03	4575255.46
36	455183.03	4575255.46
37	455183.03	4575255.46
38	455183.03	4575255.46
39	455183.03	4575255.46
40	455183.03	4575255.46
41	455183.03	4575255.46
42	455183.03	4575255.46
43	455183.03	4575255.46
44	455183.03	4575255.46
45	455183.03	4575255.46
46	455183.03	4575255.46
47	455183.03	4575255.46
48	455183.03	4575255.46
49	455183.03	4575255.46
50	455183.03	4575255.46
51	455183.03	4575255.46
52	455183.03	4575255.46
53	455183.03	4575255.46
54	455183.03	4575255.46
55	455183.03	4575255.46
56	455183.03	4575255.46
57	455183.03	4575255.46
58	455183.03	4575255.46
59	455183.03	4575255.46
60	455183.03	4575255.46
61	455183.03	4575255.46
62	455183.03	4575255.46
63	455183.03	4575255.46
64	455183.03	4575255.46
65	455183.03	4575255.46
66	455183.03	4575255.46
67	455183.03	4575255.46
68	455183.03	4575255.46
69	455183.03	4575255.46
70	455183.03	4575255.46
71	455183.03	4575255.46
72	455183.03	4575255.46
73	455183.03	4575255.46
74	455183.03	4575255.46
75	455183.03	4575255.46
76	455183.03	4575255.46
77	455183.03	4575255.46
78	455183.03	4575255.46
79	455183.03	4575255.46
80	455183.03	4575255.46
81	455183.03	4575255.46
82	455183.03	4575255.46
83	455183.03	4575255.46
84	455183.03	4575255.46
85	455183.03	4575255.46
86	455183.03	4575255.46
87	455183.03	4575255.46
88	455183.03	4575255.46
89	455183.03	4575255.46
90	455183.03	4575255.46
91	455183.03	4575255.46
92	455183.03	4575255.46
93	455183.03	4575255.46
94	455183.03	4575255.46
95	455183.03	4575255.46
96	455183.03	4575255.46
97	455183.03	4575255.46
98	455183.03	4575255.46
99	455183.03	4575255.46
100	455183.03	4575255.46
101	455183.03	4575255.46
102	455183.03	4575255.46
103	455183.03	4575255.46
104	455183.03	4575255.46
105	455183.03	4575255.46

Nr	E	N
106	455183.03	4575255.46
107	455183.03	4575255.46
108	455183.03	4575255.46
109	455183.03	4575255.46
110	455183.03	4575255.46
111	455183.03	4575255.46
112	455183.03	4575255.46
113	455183.03	4575255.46
114	455183.03	4575255.46
115	455183.03	4575255.46
116	455183.03	4575255.46
117	455183.03	4575255.46
118	455183.03	4575255.46
119	455183.03	4575255.46
120	455183.03	4575255.46
121	455183.03	4575255.46
122	455183.03	4575255.46
123	455183.03	4575255.46
124	455183.03	4575255.46
125	455183.03	4575255.46
126	455183.03	4575255.46
127	455183.03	4575255.46
128	455183.03	4575255.46
129	455183.03	4575255.46
130	455183.03	4575255.46
131	455183.03	4575255.46
132	455183.03	4575255.46
133	455183.03	4575255.46
134	455183.03	4575255.46
135	455183.03	4575255.46
136	455183.03	4575255.46
137	455183.03	4575255.46
138	455183.03	4575255.46
139	455183.03	4575255.46
140	455183.03	4575255.46
141	455183.03	4575255.46
142	455183.03	4575255.46
143	455183.03	4575255.46
144	455183.03	4575255.46
145	455183.03	4575255.46
146	455183.03	4575255.46
147	455183.03	4575255.46
148	455183.03	4575255.46
149	455183.03	4575255.46
150	455183.03	4575255.46
151	455183.03	4575255.46
152	455183.03	4575255.46
153	455183.03	4575255.46
154	455183.03	4575255.46
155	455183.03	4575255.46
156	455183.03	4575255.46
157	455183.03	4575255.46
158	455183.03	4575255.46
159	455183.03	4575255.46
160	455183.03	4575255.46
161	455183.03	4575255.46
162	455183.03	4575255.46
163	455183.03	4575255.46
164	455183.03	4575255.46
165	455183.03	4575255.46
166	455183.03	4575255.46
167	455183.03	4575255.46
168	455183.03	4575255.46
169	455183.03	4575255.46
170	455183.03	4575255.46
171	455183.03	4575255.46
172	455183.03	4575255.46
173	455183.03	4575255.46
174	455183.03	4575255.46
175	455183.03	4575255.46
176	455183.03	4575255.46
177	455183.03	4575255.46
178	455183.03	4575255.46
179	455183.03	4575255.46
180	455183.03	4575255.46
181	455183.03	4575255.46
182	455183.03	4575255.46
183	455183.03	4575255.46
184	455183.03	4575255.46
185	455183.03	4575255.46
186	455183.03	4575255.46
187	455183.03	4575255.46
188	455183.03	4575255.46
189	455183.03	4575255.46
190	455183.03	4575255.46
191	455183.03	4575255.46
192	455183.03	4575255.46
193	455183.03	4575255.46
194	455183.03	4575255.46
195	455183.03	4575255.46
196	455183.03	4575255.46
197	455183.03	4575255.46
198	455183.03	4575255.46
199	455183.03	4575255.46
200	455183.03	4575255.46
201	455183.03	4575255.46
202	455183.03	4575255.46
203	455183.03	4575255.46
204	455183.03	4575255.46
205	455183.03	4575255.46
206	455183.03	4575255.46

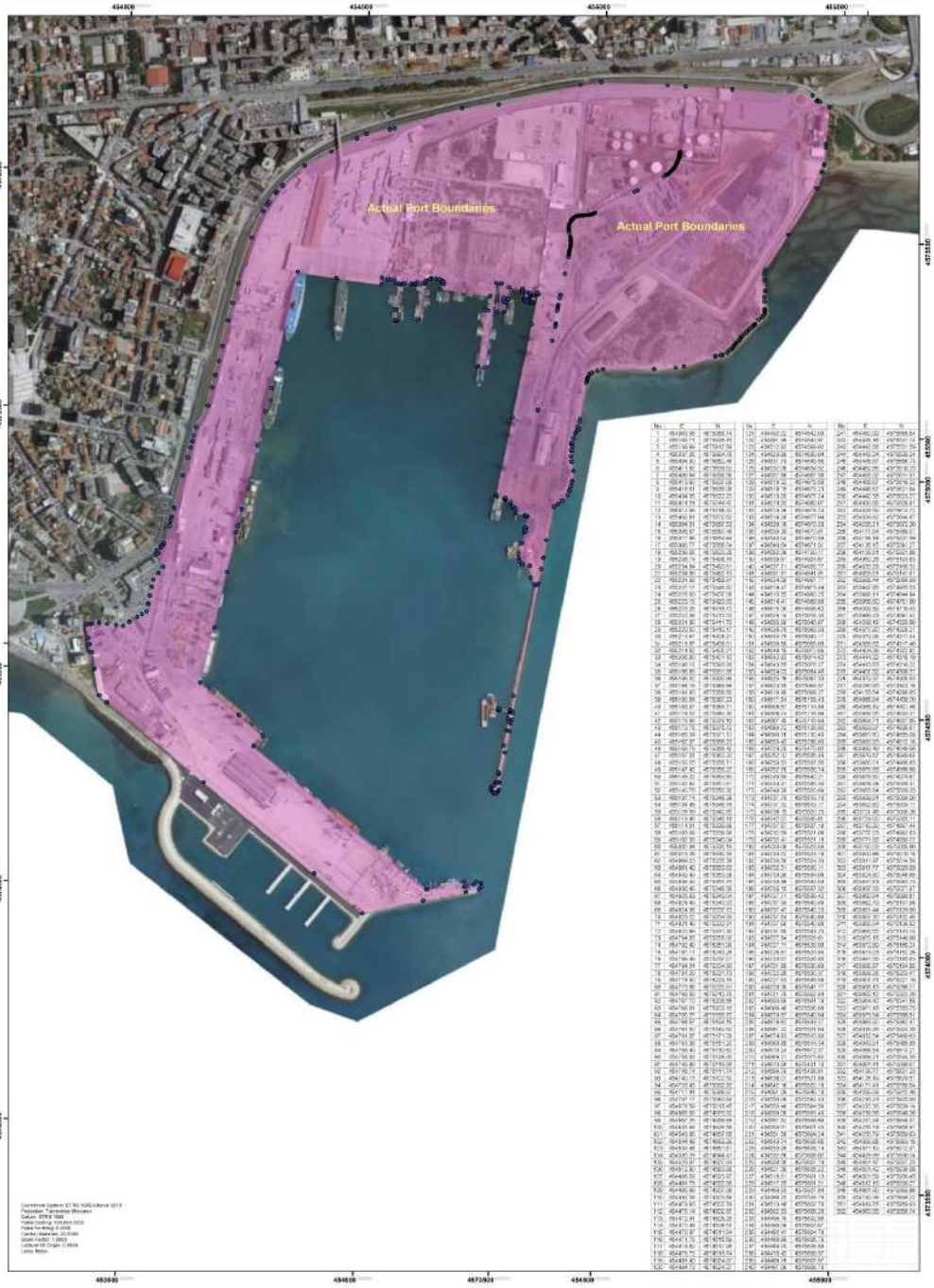
Nr	E	N
207	455183.03	4575255.46
208	455183.03	4575255.46
209	455183.03	4575255.46
210	455183.03	4575255.46
211	455183.03	4575255.46
212	455183.03	4575255.46
213	455214.62	4575249.21
214	455214.62	4575249.21
215	455214.62	4575249.21
216	455214.62	4575249.21
217	455214.62	4575249.21
218	455214.62	4575249.21
219	455214.62	4575249.21
220	455214.62	4575249.21
221	455214.62	4575249.21
222	455214.62	4575249.21
223	455214.62	4575249.21
224	455214.62	4575249.21
225	455214.62	4575249.21
226	455214.62	4575249.21
227	455214.62	4575249.21
228	455214.62	4575249.21
229	455214.62	4575249.21
230	455214.62	4575249.21
231	455214.62	4575249.21
232	455214.62	4575249.21
233	455214.62	4575249.21
234	455214.62	4575249.21
235	455214.62	4575249.21
236	455214.62	4575249.21
237	455214.62	4575249.21
238	455214.62	4575249.21
239	455214.62	4575249.21
240	455214.62	4575249.21
241	455214.62	4575249.21
242	455214.62	4575249.21
243	455214.62	4575249.21
244	455214.62	4575249.21
245	455214.62	4575249.21
246	455214.62	4575249.21
247	455214.62	4575249.21
248	455214.62	4575249.21
249	455214.62	4575249.21
250	455214.62	4575249.21
251	455214.62	4575249.21
252	455214.62	4575249.21
253	455214.62	4575249.21
254	455214.62	4575249.21
255	455214.62	4575249.21
256	455214.62	4575249.21
257	455214.62	4575249.21
258	455214.62	4575249.21
259	455214.62	4575249.21
260	455214.62	4575249.21
261	455214.62	4575249.21
262	455214.62	4575249.21
263	455214.62	4575249.21
264	455214.62	4575249.21
265	455214.62	4575249.21
266	455214.62	4575249.21
267	455214.62	4575249.21
268	455214.62	4575249.21
269	455214.62	4575249.21
270	455214.62	4575249.21
271	455214.62	4575249.21
272	455214.62	4575249.21
273	455214.62	4575249.21
274	455214.62	4575249.21
275	455214.62	4575249.21
276	455214.62	4575249.21
277	455214.62	4575249.21
278	455214.62	4575249.21
279	455214.62	4575249.21
280	455214.62	4575249.21
281	455214.62	4575249.21
282	455214.62	4575249.21
283	455214.62	4575249.21
284	455214.62	4575249.21
285	455214.62	4575249.21
286	455214.62	4575249.21
287	455214.62	4575249.21
288	455214.62	4575249.21
289	455214.62	4575249.21
290	455214.62	4575249.21
291	455214.62	4575249.21
292	455214.62	4575249.21
293	455214.62	4575249.21
294	455214.62	4575249.21
295	455214.62	4575249.21
296	455214.62	4575249.21

Nr	E	N
297	455214.62	4575249.21
298	455214.62	4575249.21
299	455214.62	4575249.21
300	455214.62	4575249.21
301	455214.62	4575249.21
302	455214.62	4575249.21
303	455214.62	4575249.21
304	455214.62	4575249.21
305	455214.62	4575249.21
306	455214.62	4575249.21
307	455214.62	4575249.21
308	455214.62	4575249.21
309	455214.62	4575249.21
310	455214.62	4575249.21
311	455214.62	4575249.21
312	455214.62	4575249.21
313	455214.62	4575249.21
314	455214.62	4575249.21
315	455214.62	4575249.21
316	455214.62	4575249.21
317	455214.62	4575249.21
318	455214.62	4575249.21
319	455214.62	4575249.21
320	455214.62	4575249.21
321	455214.62	4575249.21
322	455214.62	4575249.21
323	455214.62	4575249.21
324	455214.62	4575249.21
325	455214.62	4575249.21
326	455214.62	4575249.21
327	455214.62	4575249.21
328	455214.62	4575249.21
329	455214.62	4575249.21
330	455214.62	4575249.21
331	455214.62	4575249.21
332	455214.62	4575249.21
333	455214.62	4575249.21
334	455214.62	4575249.21
335	455214.62	4575249.21
336	455214.62	4575249.21
337	455214.62	4575249.21
338	455214.62	4575249.21
339	455214.62	4575249.21
340	455214.62	4575249.21
341	455214.62	4575249.21
342	455214.62	4575249.21
343	455214.62	4575249.21
344	455214.62	4575249.21
345	455214.62	4575249.21
346	455214.62	4575249.21
347	455214.62	4575249.21
348	455214.62	4575249.21
349	455214.62	4575249.21
350	455214.62	4575249.21
351	455214.62	4575249.21
352	455214.62	4575249.21
353	455214.62	4575249.21
354	455214.62	4575249.21
355	455214.62	4575249.21
356	455214.62	4575249.21
357	455214.62	4575249.21
358	455214.62	4575249.21
359	455214.62	4575249.21
360	455214.62	4575249.21
361	455214.62	4575249.21
362	455214.62	4575249.21
363	455214.62	4575249.21
364	455214.62	4575249.21
365	455214.62	4575249.21
366	455214.62	4575249.21
367	455214.62	4575249.21
368	455214.62	4575249.21
369	455214.62	4575249.21
370	455214.62	4575249.21
371	455214.62	4575249.21
372	455214.62	4575249.21
373	455214.62	4575249.21
374	455214.62	4575249.21
375	455214.62	4575249.21
376	455214.62	4575249.21
377	455214.62	4575249.21
378	455214.62	4575249.21
379	455214.62	4575249.21
380	455214.62	4575249.21
381	455214.62	4575249.21
382	455214.62	4575249.21
383	455214.62	4575249.21
384	455214.62	4575249.21
385	455214.62	4575249.21
386	455214.62	4575249.21
387	455214.62	4575249.21
388	455214.62	4575249.21
389	455214.62	4575249.21
390	455214.62	4575249.21
391	455214.62	4575249.21
392	455214.62	4575249.21
393	455214.62	4575249.21
394	455214.62	4575249.21
395	455214.62	4575249.21
396	455214.62	4575249.21

Nr	E	N
397	455214.62	4575249.21
398	455214.62	4575249.21
399	455214.62	4575249.21
400	455214.62	4575249.21
401	455214.62	4575249.21
402	455214.62	4575249.21
403	455214.62	4575249.21
404	455214.62	4575249.21
405	455214.62	4575249.21
406	455214.62	4575249.21
407	455214.62	4575249.21
408	455214.62	4575249.21
409	455214.62	4575249.21
410	455214.62	4575249.21
411	455214.62	4575249.21
412	455214.62	4575249.21
413	455214.62	4575249.21
414	455214.62	4575249.21
415	455214.62	4575249.21
416	455214.62	4575249.21
417	455214.62	4575249.21
418	455214.62	4575249.21
419	455214.62	4575249.21
420	455214.62	4575249.21
421	455214.62	4575249.21
422	455214.62	4575249.21
423	455214.62	4575249.21
424	455214.62	4575249.21
425	455214.62	4575249.21
426	455214.62	4575249.21
427	455214.62	4575249.21
428	455214.62	4575249.21
429	455214.62	4575249.21
430	455214.62	4575249.21
431	455214.62	4575249.21
432	455214.62	4575249.21
433	455214.62	4575249.21
434	455214.62	4575249.21
435	455214.62	4575249.21
436	455214.62	4575249.21
437	455214.62	4575249.21
438	455214.62	4575249.21
439	455214.62	4575249.21
440	455214.62	4575249.21
441	455214.62	4575249.21
442	455214.62	4575249.21
443	455214.62	4575249.21
444	455214.62	4575249.21
445	455214.62	4575249.21
446	455214.62	4575249.21
447	455214.62	4575249.21
448	455214.62	4575249.21
449	455214.62	4575249.21
450	455214.62	4575249.21
451	455214.62	4575249.21
452	455214.62	4575249.21
453	455214.62	4575249.21
454	455214.62	4575249.21
455	455214.62	4575249.21
456	455214.62	4575249.21
457	455214.62	4575249.21
458	455214.62	4575249.21
459	455214.62	4575249.21
460	455214.62	4575249.21
461	455214.62	4575249.21
462	455214.62	4575249.21
463	455214.62	4575249.21
464	455214.62	4575249.21
465	455214.62	4575249.21
466	455214.62	4575249.21
467	455214.62	4575249.21
468	455214.62	4575249.21
469	455214.62	4575249.21
470	455214.62	4575249.21
471	455214.62	4575249.21
472	455214.62	4575249.21
473	455214.62	4575249.21
474	455214.62	4575249.21
475	455214.62	4575249.21
476	455214.62	4575249.21
477	455214.62	4575249.21
478	455214.62	4575249.21
479	455214.62	4575249.21
480	455214.62	4575249.21
481	455214.62	4575249.21
482	455214.62	4575249.21
483	455214.62	4575249.21
484	455214.62	4575249.21
485	455214.62	4575249.21
486	455214.62	4575249.21
487	455214.62	4575249.21
488	455214.62	4575249.21
489	455214.62	4575249.21
490	455214.62	4575249.21
491	455214.62	4575249.21
492	455214.62	4575249.21
493	455214.62	4575249.21
494	455214.62	4575249.21
495	455214.62	4575249.21
496	455214.62	4575249.21
497	455214.62	4575249.21
498	455214.62	4575249.21
499	455214.62	4575249.21
500	455214.62	4575249.21
501	455214.62	4575249.21
502	455214.62	4575249.21
503	455214.62	4575249.21
504	455214.62	4575249.21
505	455214.62	4575249.21
506	455214.62	4575249.21
507	455214.62	4575249.21
508	455214.62	4575249.21
509	455214.62	4575249.21
510	455214.62	4575249.21
511	455214.62	4575249.21
512	455214.62	4575249.21
513	455214.62	4575249.21
514	455214.62	4575249.21
515	455214.62	4575249.21
516	455214.62	4575249.21
517	455214.62	4575249.21
518	455214.62	4575249.21
519	455214.62	4575249.21
520	455214.62	4575249.21
521	455214.62	4575249.21
522	455214.62	4575249.21
523	455214.62	4575249.21
524	455214.62	4575249.21
525	455214.62	4575249.21
526	455214.62	4575249.21
527	455214.62	4575249.21
528	455214.62	4575249.21
529	455214.62	4575249.21
530	455214.62	4575249.21
531	455214.62	4575249.21
532	455214.62	4575249.21
533	455214.62	4575249.21
534	455214.62	4575249.21
535	455214.62	4575249.21
536	455214.62	4575249.21
537	455214.62	4575249.21
538	455214.62	4575249.21
539	455214.62	4575249.21
540	455214.62	4575249.21
541	455214.62	4575249.21
542	455214.62	4575249.21
543	455214.62	4575249.21
544	455214.62	4575249.21
545	455214.62	4575249.21
546	455214.62	4575249.21
547	455214.62	4575249.21
548	455214.62	4575249.21
549	455214.62	4575249.21
550	455214.62	4575249.21

SHTOJCA 7 - SHESHI I PROJEKTIT

KOORDINATAT E KUFIRIT AKTUAL TE PORTIT DURRES



SHTOJCA 8

AKTI I THEMELIMIT DHE STATUTI I SHOQËRISË AKSIONARE ME OFERTË PRIVATE

të

DURRËS MARINA SH.A

TABELA E PËRMBAJTJES

HYRJE

KREU I. PËRKUFIZIMET DHE PËRDORIMI

Neni 1.01 Përkufizime
Neni 1.02 Përdorimi i Përgjithshëm; Interpretimi

KREU II. ORGANIZIMI I SHOQËRISË DHE ÇËSHTJET PËRKATËSE

Neni 2.01 Organizimi
Neni 2.02 Struktura e Shoqërisë
Neni 2.03 Emri i shoqërisë
Neni 2.04 Qëllimi/Funksionimi i Biznesit
Neni 2.05 Selia e Biznesit
Neni 2.06 Kohëzgjatja
Neni 2.07 Bashkëpunimi i Aksionerëve/Shpenzimet e Themelimit

KREU III. AKSIONERËT

Neni 3.01 Aksionerët
Neni 3.02 Ndërprerja e të qenurit Aksionar

KREU IV. MBLEDHJA E ASAMBLESË

Neni 4.01 Mbledhja e Asamblesë
Neni 4.02 Njoftimet dhe Vendi
Neni 4.03 Përfaqësimi përmes autorizimit
Neni 4.04 Kuorumi
Neni 4.05 Vendimmarrja në përgjithësi
Neni 4.06 Vendimet e Rendësishme
Neni 4.07 Procesverbali i Mbledhjes
Neni 4.08 Mekanizmi i Zhbllokimit

KREU V. KËSHILLI MBIKËQYRËS

Neni 5.01 Anëtarësia dhe autoriteti i Këshillit Mbikëqyrës
Neni 5.02 Emërimi i Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës
Neni 5.03 Largimi i Anëtarëve
Neni 5.04 Dorëheqja dhe shkaqe të tjera
Neni 5.05 Thirrja e Mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës
Neni 5.06 Kuorumi dhe Votimi

Neni 5.07 Vendimmarrja e Këshillit Mbikëqyrës
Neni 5.08 Procesverbali i Mbledhjes
Neni 5.09 Mbledhjet Telefonike
Neni 5.10 Rregullat Procedurale
Neni 5.11 Komitetet

KREU VI. DREJTORI DHE PUNONJËS TË TJERË KYÇ

Neni 6.01 Emërimi 23
Neni 6.02 Zëvendësimi dhe Largimi
Neni 6.03 Detyrat; Kompetencat e Drejtorit

KREU VII. KONTRIBUTET NË KAPITAL

Neni 7.01 Kontributi Fillestar në Kapital
Neni 7.02 Shlyerja e Kontributit Fillestar në Kapital
Neni 7.03 Kontributet Shtesë
Neni 7.04 Kontributet në Natyrë
Neni 7.05 Nuk ka pjesëmarrje të ASDC-së
Neni 7.06 Mbrojtja e ASDC-së kundër reduktimit të përqindjes së pronësisë

KREU VIII. SHPËRNDARJA E DIVIDENDËVE

Neni 8.01 Politika e Shpërndarjes
Neni 8.02 Rimbursimi i Kostove të Pastrimit të Territorit të Shoqërisë
Neni 8.03 Rendi i Pagesave

KREU IX. BUXHETI; KONTABILITETI; ÇËSHTJET TATIMORE

Neni 9.01 Buxheti 28
Neni 9.02 Raportet Periodike
Neni 9.03 Librat dhe Regjistrat, Përputhshmëria
Neni 9.04 Audituesit e Shoqërisë
Neni 9.05 Të Drejtat e Auditimit dhe Inspektimit të ASDC-së

KREU X. TRANSFERIMI I AKSIONEVE

Neni 10.01 Kufizimet e Përgjithshme të Transferimeve
Neni 10.02 Kufizimet e Transferimit për Eagle Hills-in
Neni 10.03 Transferimet e Pakushtëzuara.
Neni 10.04 Jo Transferime Palëve të Treta gjatë Bllokimit
Neni 10.05 Procedura e Transferimit
Neni 10.06 E drejta e Parablerjes e Aksionarit Jo-Shitës në Transferimet e Kufizuara
Neni 10.07 E drejta e bashkëshitjes në Transferimet e Kufizuara
Neni 10.08 Transferimet e Papajtueshme

KREU XI. DALJA

Neni 11.01 Dispozitat e Shitblerjes
Neni 11.02 Vlera e Drejtë e Tregut të Aksioneve

KREU XII. KONFIDENCIALITETI

Neni 12.01 Informacioni konfidencial
Neni 12.02 Kufizimet

KREU XIII. TË NDRYSHME

Neni 13.01 Deklaratat dhe Garancitë
Neni 13.02 Transaksioni me Personat e Lidhur
Neni 13.03 Politika e Përgjegjësisë Sociale të Shoqërisë
Neni 13.04 Veçueshmëria
Neni 13.05 Titujt 40
Neni 13.06 Statuti si i Tërë
Neni 13.07 Ndryshimet; Heqja dorë
Neni 13.08 Garanci të mëtejshme
Neni 13.09 Pasuesit dhe të Caktuarit
Neni 13.10 Shpërbërja dhe Likuidimi
Neni 13.11 Legjislacioni i Zbatueshëm
Neni 13.12 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve
Neni 13.13 Njoftimet
Neni 13.14 Shpenzimet për tarifa
Neni 13.15 Gjuha 42
Neni 13.16 Asnjë Interpretim kundër Hartuesit
Neni 13.17 Të kuptuarit e dokumenteve dhe dispozitave

LISTA E SHTOJCAVE

Shtojca 5.01. Përbërja e Këshillit
Shtojca 6.01. Drejtori dhe Zëvendësdrejtori
Shtojca 7.01. Kontributet fillestare në kapital – Përqindja e kapitalit

LISTA E ANEKSEVE

Aneksi 1. Marrëveshja Kuadër

HYRJE

Ky Akt Themelimi dhe Statut ("**Statuti**") nënshkruhet dhe miratohet më [●] 2022 ("**Data e Themelimit**") nga dhe ndërmjet:

(1) **"EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT" sh.p.k**, shoqëri me përgjegjësi të kufizuar me seli në Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri, me numër identifikimi NUIS M11726006H, përfaqësuar për efekt të këtij Statuti nga Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar, në cilësinë e përfaqësuesit ligjor (më poshtë "**Eagle Hills**"); dhe

(2) **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" sha**, shoqëri aksionare, e themeluar në Republikën e Shqipërisë, me adresë në Durrës, Rruga Tregtare, Lagja Nr. 1, Republika e Shqipërisë, me numër NUIS M21929501T, përfaqësuar në këtë Marrëveshjeje nga Z. Erlis Hereni, në cilësinë e përfaqësuesit ligjor (në vijim"**ASDC**");

Eagle Hills dhe ASDC, quhen secili veçmas si "**Aksionar**" dhe së bashku referohen si "**Aksionerët**".

KREU I.
PËRKUFIZIMET DHE PËRDORIMI

Neni 1.01 Përkufizime

Fjalët me germa të mëdha në këtë Statut, që nuk janë përkufizuar në vijim, kanë kuptimin e përcaktuar në Marrëveshjen Kuadër.

Termat e mëposhtëm, për efekt të këtij Statuti dhe Shtojcave të këtij Statuti, kanë kuptimet e mëposhtme:

"**ASDC**" ka kuptimin që i është dhënë në Hyrjen e këtij Statuti.

"**Buxhet**" nënkupton buxhetin aktual të shpenzimeve kapitale dhe buxhetin operativ të miratuar në Mbledhjen e Aksionerëve në përputhje me propozimin e Këshillit Mbikëqyrës, siç mund të ndryshohet herë pas here në përputhje me Marrëveshjen Kuadër, i paraqitur nga Drejtori dhe miratuar në Mbledhjen e Asamblesë/Këshillin Mbikëqyrës në përputhje me Neni 4.06 (*Vendimet e Rendësishme*).

"**Biznes**" nënkupton zhvillimin e një niveli të klasit botëror të një rezorti të pasurive të paluajtshme për përdorime të ndryshme si edhe të marinës në Territorin e Projektit, në përputhje me Master Planin dhe Master Planin e Marinës, si dhe operimin dhe menazhimin e veprimtarive të ndryshme të biznesit në përputhje me Planin e Biznesit dhe Planin e Biznesit për Marinën.

"**Thirrje për Kapital**" ka kuptimin e përcaktuar te Neni 7.03 (b) (*Kontribute Shtesë; Thirrje për Kontribut në Kapital*) të këtij Statuti.

"**Kryetar**" ka kuptimin e përcaktuar te Neni 5.01 (a) (*Anëtarët dhe Autoriteti i Këshillit Mbikëqyrës; Numri i Anëtarëve*) në këtë Statut.

"**Komitet**" ka kuptimin që i është dhënë te **Error! Reference source not found.**(*Komitetet*) të këtij Statuti.

"**Kostot e Pastrimit të Territorit për Shoqërinë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 8.02 (*Rimbursimi i Kostove të Pastrimit të Territorit të Shoqërisë*) në këtë Statut.

"**Ligji për Shoqëritë Tregtare**" nënkupton ligjin shqiptar për Shoqëritë Tregtare (Ligji Nr. 9901/2008, i ndryshuar herë pas here).

"**Shoqëri**" nënkupton Durrës Marina sh.a, një shoqëri aksionare të themeluar sipas këtij Statuti nga ASDC-ja dhe Eagle Hills-i dhe e regjistruar në Regjistrin Tregtar, me qëllim të vetëm zhvillimin dhe operimin e Biznesit.

"**Informacion Konfidencial**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 12.01 (*Informacion Konfidencial*) të këtij Statuti.

"**Kontribut në Natyrë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 7.04 (*Kontribute në Natyrë*) të këtij Statuti.

"**Njoftimi për Bllokimin**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.08 (d) (*Mekanizmi i Zhbllokimit; Njoftimi për Bllokimin*) të këtij Statuti.

"**Njoftim për Zgjidhjen e Bllokimit**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.08 (f) (*Mekanizmi i Zhbllokimit; Ushtrimi i Shitjes/Blerjes*) të këtij Statuti.

"**Periudha e Zgjidhjes së Bllokimit**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.08 (f) (*Mekanizmi i Zhbllokimit; Ushtrimi i Shitjes/Blerjes*) të këtij Statuti.

"**Bllokim**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 4.08 (b) (*Mekanizmi i Zhbllokimit; Bllokimi*) të këtij Statuti.

"**Zëvendësdrejtor**" është zëvendësdrejtori i Shoqërisë, i emëruar sipas dispozitave te Neni 6.01 (*Emërimi*) i këtij Statuti.

"**Plane të Detajuara Biznesi**" nënkupton secilin Plan të Detajuar të Biznesit të Fazës 1 ose Plan të Detajuar të Biznesit të Fazës 2, sipas kontekstit.

"**Drejtor**" është administratori i Shoqërisë, i emëruar sipas dispozitave te Neni 6.01 (*Emërimi*) i këtij Statuti.

"**Eagle Hills**" ka kuptimin që i është dhënë në Hyrjen e këtij Statuti.

"**Institucion Financiar**" është çdo ent ligjor, i zgjedhur nga Aksionerët sipas parashikimeve te Neni 4.06 (a) (21) (*Vendime të Rendësishme*), që financon borxhin e Shoqërisë ose rifinancon Shoqërinë në kuadër të Projektit, si dhe pasardhësit e tyre të autorizuar sipas rregullave, duke përfshirë agjentin ose administratorin e këtij subjekti ose subjekteve, dhe duke përfshirë edhe një aksionar ose filial të një aksionari, në përputhje me marrëveshjen(t) e financimit që do të nënshkruhen nga Shoqëria.

"**Vit Fiskal**" i Shoqërisë (i) lidhur me vitin e parë fiskal, është periudha nga Data e Themelimit të Shoqërisë deri më 31 dhjetor 2022, dhe (ii) lidhur me vitin e dytë fiskal dhe çdo vit të mëvonshëm fiskal, është çdo periudhë dymbëdhjetë (12) mujore që përfundon më 31 dhjetor.

"**Data e Themelimit**" ka kuptimin që i është dhënë në Hyrje.

"**Marrëveshje Kuadër**" është Marrëveshja Kuadër midis Qeverisë së Shqipërisë, Eagle Hills Real Estate Development, ASDC-së dhe NSHMI Development L.L.C, si dhe ndryshimet dhe shtojcat e saj, të miratuara nga Kuvendi i Republikës së Shqipërisë me Ligjin Nr. [●], datë [●], përfshirë si Aneksi 1 i këtij Statuti.

"**Plani i Biznesit për Marinën**" ka kuptimin që i është dhënë në Marrëveshjen për Marinën.

"**Master Plani për Marinën**" ka kuptimin që i është dhënë në Marrëveshjen për Marinën.

"**Anëtarë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 5.01 (a) (*Anëtarët dhe Autoriteti i Këshillit Mbikëqyrës; Numri i Anëtarëve*) në këtë Statut.

"**Njoftim Shitjeje**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (a) *(Procedurat e Transferimit; Njoftimi i Shitjejeve)* në këtë Statut.

"**Konsideratë Oferte**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (a) *(Procedurat e Transferimit; Njoftimi i Shitjejeve)* në këtë Statut.

"**Kushtet e Ofertës**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (a) *(Procedurat e Transferimit; Njoftimi i Shitjejeve)* në këtë Statut.

"**Aksion i Ofruar**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (a) *(Procedurat e Transferimit; Njoftimi i Shitjejeve)* në këtë Statut.

"**Person**" nënkupton çdo individ, firmë, shoqëri, ent ligjor, fond, fondacion, trust ose ent tjetër i ngjashëm, Ent Qeveritar ose sipërmarrje tjetër e përbashkët, shoqatë apo partneritet (pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë).

"**Transferim i Ndaluar**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.06 (e) *(E drejta e parablerjes e Aksionarit Jo-shitës në Transferimet e Kufizuara; Mospajtimi)* të këtij Statuti.

"**Transaksion i Propozuar**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (b) *(Procedurat e Transferimit; Kushtet për Transferimin)* të këtij Statuti.

"**Blerës**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (b) *(Procedurat e Transferimit; Kushtet për Transferimin)* të këtij Statuti.

"**Kthim Përgjigjeje**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.06 (a) *(E drejta e parablerjes e Aksionarit Jo-shitës në Transferimet e Kufizuara; Kthim Përgjigjeje për Njoftimin e Shitjes)* të këtij Statuti.

"**Aksionar Shitës**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.05 (b) *(Procedurat e Transferimit; Kushtet për Transferimin)* të këtij Statuti.

"**Bordi i Zgjidhjes së Aksionerëve**" ka kuptimin e përcaktuar te Neni 4.08 (e) *(Mekanizmi i Zhbllokimit; Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve)* të këtij Statuti.

"**Aksionar**" ka kuptimin që i është dhënë në Hyrje të këtij Statuti.

"**Mbledhje e Asamblesë**" nënkupton mbledhjen e përgjithshme të Aksionerëve të Shoqërisë.

"**Statut**" nënkupton këtë Statut.

"**Këshill Mbikëqyrës**" nënkupton këshill mbikëqyrës të Shoqërisë.

"**Njoftim për Bashkëshitje**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.07 (d) *(E drejta e Bashkëshitjes; Njoftim për Bashkëshitje)* të këtij Statuti.

"**Ofertë për Bashkëshitje**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.07 (b) *(E drejta e Bashkëshitjes; Detyrim për Blerje)* të këtij Statuti.

"**E drejtë për Bashkëshitje**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.07 (a) *(E drejta e Bashkëshitjes; E drejtë për Bashkëshitje)* të këtij Statuti.

"**Zotimi për Kapital në të Holla**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 7.03 *(Kontribute Shtesë; Kontributi Shtesë në Kapital i Eagle Hills-it)* të këtij Statuti.

"**Transferim**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.01 *(Kufizime të Përgjithshme Transferimesh)* të këtij Statuti.

"**Transferime të Pakushtëzuara**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 10.03 (a) *(Transferime të Pakushtëzuara; Transferime të Pakushtëzuara)* të këtij Statuti.

"**Heqje Dorë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 13.07 (*Ndryshime; Heqja Dorë*) të këtij Statuti.

Neni 1.02 Përdorimi i Përgjithshëm; Interpretimi

(a) Kurdo që kërkohet nga konteksti, çdo përemër përfshin format përkatëse të gjinisë mashkullore, femërore, dhe asnjanëse.

(b) Fjalët në numrin njëjës ose shumës përfshijnë shumësin ose njëjësin, sipas rastit.

(c) Të gjitha referencat në lidhje me një Kre, Nen, Paragraf, Shtojcë dhe Aneks konsiderohen referenca të Kreve, Neneve, Paragrafëve, Shtojcave dhe Anekseve të këtij Statuti, përveç rasteve kur konteksti e kërkon ndryshe.

(d) Fjalët "përfshij", "përfshin", dhe "duke përfshirë", do të interpretohen sikur ndiqen nga togfjalëshi "pa u kufizuar". Fjalët "të këtij dokumenti", "në këtë dokument", dhe "në kuadër të këtij dokumenti", si dhe fjalë me ngjyrime të ngjashme kur përdoren në këtë Statut, i referohen Statutit si një i tërë, dhe jo dispozitave të veçanta në Statut.

(e) Përveç rasteve kur parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë dokument, çdo ligj, akt normativ ose rregullore që përcaktohet ose përmendet në këtë dokument, nënkupton atë statut ose ligj, akt normativ ose rregullore sipas ndryshimeve, modifikimeve ose shtesave të herëpashershme, duke përfshirë edhe pasimin nga ligje, akte normative ose rregullore të mëvonshme.

(f) Nëse ndonjë dispozitë në këtë dokument parashikon që një Aksionar do të sigurohet që diçka është bërë ose nuk është bërë, ky term "siguroj" ose "shkakton që të ndodhë", do të interpretohet si një premtim detyrues i palës që e bën këtë premtim.

(g) Referencat ndaj një "personi" interpretohen si përfshirje e çdo individi, firme, shoqërie, enti ligjor, fondi, fondacioni, trusti ose enti tjetër të ngjashëm, institucioni publik ose sipërmarrjeje tjetër të përbashkët, shoqate apo partneriteti (pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë).

KREU II.
ORGANIZIMI I SHOQËRISË DHE ÇËSHTJET PËRKATËSE

Neni 2.01 Organizimi

Përmes këtij dokumenti, ASDC-ja dhe Eagle Hills-i bien dakord të themelojnë bashkërisht një shoqëri aksionare me ofertë private, në zbatim të Ligjit për Shoqëritë Tregtare, për qëllimet dhe për objektin e parashikuar në këtë Statut. Aksionerët do të paraqesin pa vonesa dokumentet e nevojshme pranë Regjistrit Tregtar, me qellim themelimin dhe administrimin e Shoqërisë siç mund të jetë e nevojshme ose e kërkueshme sipas Legjislacionit të Zbatueshëm.

Neni 2.02 Struktura e Shoqërisë

Struktura organizative e shoqërisë do të përmbushi kërkesat e sistemit me dy nivele të administrimit, në zbatim të Ligjit për Shoqëritë Tregtare. Organet e Shoqërisë përbëhen nga Mbledhja e Asamblesë, Këshilli Mbikëqyrës dhe Drejtori.

Neni 2.03 Emri i shoqërisë

Shoqëria do të ushtrojë Biznesin me emrin Durrës Marina Sh.A. Shoqëria gjithashtu mund ta ushtrojë Biznesin me çdo emër tjetër të dakordësuar në Mbledhjen e Asamblesë.

Neni 2.04 Qëllimi/Funksionimi i Biznesit

(a) Qëllimi. Qëllimi i vetëm i Shoqërisë është të ushtrojë Biznesin.

(b) Asnjë veprimtari jashtë Biznesit. Shoqëria do të ketë të gjithë autoritetin e duhur që gjykohet i arsyeshëm, i përshtatshëm ose i dobishëm për ushtrimin dhe administrimin e Biznesit dhe çështjeve përkatëse, sipas termave dhe kushteve të këtij Statuti. Shoqëria nuk do të përfshihet në asnjë veprimtari jashtë objektit të Biznesit përveçse nëse vendoset ndryshe nga Mbledhja e Asamblesë.

(c) Përputhshmëria me Statutin dhe Planet e Detajuara të Biznesit. Shoqëria do të ushtrojë Biznesin në përputhje me termat dhe kushtet e këtij Statuti dhe, për sa nuk bie ndesh me termat dhe kushtet e këtij Statuti, me parashikimet më aktuale dhe relevante të Planit të Detajuar të Biznesit.

Neni 2.05 Selia e Biznesit

(a) Selia. Vendndodhja kryesore e Biznesit të Shoqërisë është [●]. Shoqëria mund të ketë zyra të tjera, në vende të tjera që mund të përcaktohen rast pas rasti nga Mbledhja e Asamblesë.

(b) Email. Adresa e Shoqërisë për qëllime të komunikimit elektronik është: [●].

(c) Faqja e internetit. Faqja e internetit e Shoqërisë është: [●].

Neni 2.06 Kohëzgjatja

(a) Fillimi. Shoqëria do ta fillojë veprimtarinë në datën e regjistrimit të saj në Regjistrin Tregtar të Qendrës Kombëtare të Biznesit të Shqipërisë, në varësi të përmbushjes së kërkesave të themelimit të parashikuara te Neni 2.01 *(Organizimi)* të këtij Statuti.

(b) Kohëzgjatja. Kohëzgjatja e Shoqërisë vijon për një periudhë të pacaktuar, ose deri në mbylljen e Shoqërisë sipas parashikimeve në këtë Statut, akteve të nxjerra në bazë të tij, ose siç parashikohet ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

Neni 2.07 Bashkëpunimi i Aksionerëve/Shpenzimet e Themelimit

(a) Bashkëpunimi për formimin e Shoqërisë. Aksionerët bien dakord se do të bashkëpunojnë me njëri-tjetrin për të organizuar, krijuar, regjistruar dhe licensuar Shoqërinë, në mënyrë që Shoqëria të mund të arrijë qëllimin e vet të Biznesit. Aksionerët do të nënshkruajnë dokumente të tjera dhe të mëtejshme, dhe ndërmarrin veprime të tjera dhe të mëtejshme që mund të jenë të nevojshme ose të dobishme për të zbatuar veprimet e parashikuara në këtë dokument. Secili Aksionar bie dakord të bëjë përpjekjet më të mira të arsyeshme për promovimin e Biznesit të Shoqërisë dhe bie dakord që të veprojë nën frymën e bashkëpunimit, besimit dhe sigurisë reciproke.

(b) Shpenzimet. Aksionerët bien dakord që, duke filluar nga Data e Themelimit, do të mundësojnë të gjitha shpenzimet e nevojshme për krijimin dhe regjistrimin e Shoqërinë në proporcion me pjesën përkatëse të aksioneve që zotërojnë.

KREU III.
AKSIONERËT

Neni 3.01 Aksionerët

Duke nisur nga Data e Themelimit, ASDC-ja dhe Eagle Hills-i do të jenë Aksionerët e Shoqërisë. Në varësi të kushteve të këtij Statuti, sipas rastit, një Person i ri mund të pranohet si Aksionar, por me kusht që secili Aksionar i ri të nënshkruajë një dokument të përshtatshëm sipas së cilit Aksionari i ri bie dakord të zbatojë termat dhe kushtet e këtij Statuti, siç mund të ndryshohet kohë pas kohe.

Neni 3.02 Ndërprerja e të qenurit Aksionar

(a) Dorëheqja e personave përkatës të emëruar. Nëse një Aksionar ndalon së qenuri Aksionar, atëherë, pas Transferimit të përqindjes përkatëse të aksioneve, ai do të sigurojë

dorëheqjen e të gjithë personave përkatës të emëruar nga ai, duke përfshirë, sipas rastit, Drejtorin dhe të emëruarit në pozicionet e Këshillit Mbikëqyrës. Nëse kërkohet nga Aksionari që vazhdon të jetë i tillë, Aksionari që largohet do të kryejë të gjitha veprimet dhe do të nënshkruajë të gjitha dokumentet që mund të nevojiten për të siguruar dorëheqjen ose largimin e personave nga pozicionet përkatëse në kohën e duhur.

(b) Mosmbajtja e përgjegjësisë nga Shoqëria. Këto dorëheqje do të hyjnë në fuqi pa asnjë përgjegjësi për Shoqërinë, për kompensim për humbjen e pozicionit ose për arsye të tjera. Me largimin e personave të emëruar, Aksionari që kryen largimin, dëmshpërblen plotësisht dhe mbron Aksionarin tjetër dhe Shoqërinë nga të gjitha pretendimet e personit të shkarkuar ose të larguar nga pozicioni për largim të padrejtë ose të gabuar, që mund të vijnë si pasojë e largimit në fjalë.

KREU IV.
MBLEDHJA E ASAMBLESË

Neni 4.01 Mbledhja e Asamblesë

Mbledhja e Asamblesë është autoriteti më i lartë vendimmarrës i Shoqërisë. Mbledhja e Asamblesë drejtohet nga kryetari i Mbledhjes së Asamblesë, i cili caktohet në çdo mbledhje në përputhje me Ligjin për Shoqëritë Tregtare

Neni 4.02 Njoftimet dhe Vendi

(a) Thirrja e mbledhjes. Mbledhja e Asamblesë mund të thirret nga Këshilli Mbikëqyrës, Drejtori ose nga çdo Aksionar që zotëron përqindjen e nevojshme sipas Ligjit për Shoqëritë Tregtare.

(b) Njoftimi për mbledhje. Të gjitha njoftimet për thirrjen e Mbledhjeve të Asamblesë kryhen sipas parashikimeve të Ligjit për Shoqëritë Tregtare, përmes njoftimit të dërguar me letër rekomande (postë të gjurmueshme) dhe njëkohësisht të dërguar me faks ose email, me kërkesë konfirmimi. Njoftimi përcakton orën, vendin, programin, vendimet e propozuara me materialin mbështetës përkatës, kërkesat për kuorimin e nevojshëm për mbledhjen e propozuar si dhe çdo kërkesë tjetër të Ligjit për Shoqëritë Tregtare.

(c) Shpeshtësia e mbledhjeve. Mbledhja e Asamblesë mbahet të paktën një herë në vit.

(d) Vendi. Mbledhjet e Asamblesë mbahen në selinë e Shoqërisë, ose virtualisht nëpërmjet mjeteve telefonike/elektronike ose në çdo vend tjetër të propozuar dhe të dakordësuar bashkërisht nga Aksionerët.

(e) Mbledhjet telefonike. Mbledhjet e Asamblesë mund të zhvillohen me anë të konferencave telefonike, platformave video ose mjeteve të ngjashme të komunikimit për aq kohë

sa të gjithë Personat pjesëmarrës në mbledhje të tilla e dëgjojnë njëri-tjetrin gjatë mbledhjeve. Pjesëmarrja në Mbledhjen e Asamblesë nëpërmjet konferencave telefonike, platformave video ose mjeteve të ngjashme të komunikimit, në përputhje me fjalinë pararendëse, do të konsiderohet si prani fizike në këto mbledhje. Kërkesat për kuorumin te Neni 4.04 (*Kuorumi*) do të aplikohen përkatësisht.

Neni 4.03 Përfaqësimi përmes autorizimit

Një Aksionar mund të përfaqësohet në Mbledhjen e Asamblesë nga një person tjetër i autorizuar. Autorizimi jepet me shkrim vetëm për një Mbledhje Asambleje dhe do të konsiderohet se përfshin edhe mbledhjet e mëtejshme me të njëjtin rend dite.

Neni 4.04 Kuorumi

(a) Kuorumi fillestar. Pjesëmarrja e Aksionerëve që përfaqësojnë pesëdhjetë për qind plus një (50% + 1) të totalit të të drejtave të votimit të të gjithë Aksionerëve të Shoqërisë me të drejtë vote është e nevojshme për të përbërë kuorumin.

(b) Kuorumi i përsëritur. Në rast se Mbledhja fillestare e Asamblesë nuk arrin të krijojë kuorumin, mbledhja e radhës e Mbledhjes së Asamblesë do të mbahet jo më herët se dhjetë (10) ditë kalendarike dhe jo më vonë se tridhjetë (30) ditë kalendarike nga data në të cilën duhej të ishte mbajtur Mbledhja fillestare e Asamblesë. Në Mbledhjet e përsëritura të Asamblesë, prania e Aksionerëve që përfaqësojnë 33% (tridhjetë e tre për qind) të totalit të të drejtave të votimit të të gjithë Aksionerëve të Shoqërisë, përbën kuorumin.

Neni 4.05 Vendimmarrja në përgjithësi

Në përgjithësi, të gjitha vendimet e Mbledhjes së Asamblesë miratohen me pesëdhjetë për qind plus një votë (50% + 1) të votave në Mbledhjen e Asamblesë.

Neni 4.06 Vendimet e Rendësishme

(a) Miratimet e Nevojshme për Vendimet e Rendësishme. Pavarësisht çdo parashikimi ndryshe në këtë Statut, vendimet e mëposhtme kalojnë vetëm nëse marrin miratimin e 75% (shtatëdhjetë e pesë për qind) të votave me të drejtë votimi:

(1) Vendimi për të braktisur, reduktuar ose zgjeruar objektin e Projektit;

(2) Vendimi për të braktisur, reduktuar ose zgjeruar objektin e Biznesit;

(3) Miratimi ose ndryshimi i Buxhetit, sipas parashikimeve të bëra te Neni 4.08 *(Mekanizmi i Zhbllokimit)* i këtij Statuti;

(4) Miratimi ose ndryshimi i Master Planit të Detajuar të Fazës 1, Planit të Biznesit të Fazës 1, Master Planit të Detajuar të Fazës 2, Planit të Biznesit të Fazës 2, Master Planit të Marinës dhe/ose Planit të Biznesit të Marinës;

(5) Miratimi i ndryshimit të objektit, selisë së regjistruar, objektit të veprimtarisë ose formës ligjore të Shoqërisë;

(6) Miratimi për zmadhimin ose zvogëlimin e kapitalit të Shoqërisë ose elementeve të tjera që mund të ndikojnë negativisht përqindjen e aksioneve të zotëruara nga ASDC-ja;

(7) Miratimi i pagesave të shpërndarjes së fitimeve dhe/ose dividendëve, mbulimit të humbjeve ose i ndryshimeve të politikave lidhur me shpërndarjet;

(8) Emetimi i instrumenteve shtesë në Shoqëri (duke përfshirë opsionet, garancitë dhe të drejta të tjera për të marrë pjesë në letrat me vlerë të Shoqërisë), qoftë i natyrës së aksioneve, borxhit ose një hibrid i të dyve;

(9) Pranimi i Aksionerëve shtesë, përveçse siç parashikohet specifikisht në këtë Statut;

(10) Transferimi i aksioneve sipas dispozitave të parashikuara te KREU X (*Transferimi i Aksioneve*) dhe termave dhe kushteve të investimit nga një aksionar i ri;

(11) Emërimi dhe largimi i anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, me kusht që secili Aksionar do të mbështesë emërimin e anëtarit të ri të Këshillit Mbikëqyrës të propozuar nga Aksionari tjetër;

(12) Kuotimi ose heqja e Shoqërisë nga bursa;

(13) Vendime lidhur me bashkimin me përthithje, shkëputjen, ndarjen, veçimin, zgjidhjen, shitjen, blerjen ose ristrukturimin e Shoqërisë, ose me shitjen e të gjitha, ose thuajse të gjitha, aktiveve të veta ose shitja apo përthithja (përmes një ose disa transaksioneve) e aktiveve ose bizneseve të tjera, përveçse siç parashikohet në Planet e Detajuara të Biznesit;

(14) Vendime lidhur me përfshirjen në sipërmarrje të përbashkëta ose partneritete të çdolloj forme, duke përfshirë partneritetet e heshtura ose çdo marrëveshje që i jep palës tjetër pjesë në fitimin e Shoqërisë, ose të drejtën e shpërblimit në varësi të shumës së fitimit;

(15) Vendimet për likuidimin, mbylljen dhe aplikimin për hapjen e procedurës së falimentimit të Shoqërisë;

(16) Miratimi i emërimit dhe largimit të audituesve të Shoqërisë sipas propozimit të Këshillit Mbikëqyrës;

(17) Ndryshimet e Statutit ose dokumenteve të tjera qeverisëse të Shoqërisë;

(18) Miratimet e "NewCos" ose themelimit të shoqërive bija të tjera si dhe dokumenteve përkatës për themelimin dhe regjistrimin e tyre (përfshirë ndryshimet që mund të pësojnë) si dhe kontributet në natyrë ose ndarjet më vete të një pjese të Biznesit, Territorit të Projektit ose aktiveve të tjera të Shoqërisë në "NewCos";

(19) Miratimi i një pengu ose Barrësimi tjetër të aksioneve ose një pjese të aksioneve të një Aksionari;

(20) Miratimi i ndryshimit në periudhën kontabël dhe politikën e kontabilitetit të Shoqërisë;

(21) Me përjashtim të parashikimit dhe përcaktimit konkretisht në Buxhet, dhënia e huave, mbartja ose miratimi i dispozitave për Borxh ose marrëveshje të lidhura më të, ose pagesat paraprake për, ose garantimet e detyrimeve të, ndonjë Personi nga Shoqëria (me përjashtim të filialeve në pronësi të plotë të Shoqërisë);

(22) Shlyerja e parakohshme e Borxhit;

(23) Fillimi i proceseve gjyqësore apo zgjidhja me mirëkuptim e çështjeve apo mosmarrëveshjeve thelbësore, jashtë veprimtarisë së zakonshme të Biznesit;

(24) Blerja, shitja ose Barrësimi i pronës së paluajtshme ose aktiveve të tjera të Shoqërisë, nëse blerja, shitja ose Barrësimi në fjalë nuk kryhet në përputhje me Planet e Detajuara të Biznesit të miratuara;

(25) Punësimi, largimi nga puna ose zëvendësimi i Supervizorit të Pavarur në kuadër të Marrëveshjes së Marinës;

(26) Përveçse kur parashikohet dhe identifikohet specifikisht nga Buxheti, kryerja e shpenzimeve kapitale përtej shumës maksimale prej dy (2) milionë eurosh në ndonjë Vit Fiskal;

(27) Lidhja e marrëveshjeve që kanë të bëjnë me, ose që faktikisht kufizojnë veprimtaritë që mund të kryhen nga një Aksionar ose Personat e Lidhur me të.

(b) Kuorumi i nevojshëm për Vendimet e Rendësishme. Me qëllim shmangien e çdo dyshimi, në Mbledhjet e Asamblesë ku shqyrtohet dhe votohet për vendime lidhur me çështjet e renditura në paragrafin (a) të këtij Neni 4.06 (*Vendimet e Rëndësishme*) duhet të ekzistojë një kuorum prej të paktën 75% (shtatëdhjetë e pesë për qind) të votave me të drejtë votimi.

Neni 4.07 Procesverbali i Mbledhjes

(a) Përmbajtja e kërkuar e procesverbalit të Mbledhjes. Aksionerët do të sigurojnë mbajtjen e procesverbalit të Mbledhjes së Asamblesë. Procesverbali do të përmbajë të paktën emrin e regjistruar të Shoqërisë, vendin dhe orën, emrin e kryetarit të Mbledhjes së Asamblesë dhe personin që mban procesverbalin, përshkrimin e shkurtër të çdo çështjeje në program, rezultatet e votimit për secilën pikë të programit, numrin e votave pro, kundër dhe abstenimet për vendimin përkatës, kundërshtimet e Aksionerëve, ose qëndrimet e kundërta të Aksionerëve dhe kundërshtimet e Drejtorit ose Zëvendësdrejtorit, si dhe listën e Aksionerëve dhe personave të tjerë pjesëmarrës në seancën e Mbledhjes së Asamblesë.

(b) Dërgimi i procesverbalit tek Aksionerët. Procesverbali do të nënshkruhet nga kryetari i seancës së Mbledhjes së Asamblesë dhe mbajtësi i procesverbalit dhe do t'u dërgohet të gjithë Aksionerëve brenda një afati të arsyeshëm pas mbajtjes së Mbledhjes së Asamblesë përmes postës, faksit ose email-it.

(c) Gjuha e hartimit të procesverbalit. Procesverbali i Mbledhjes së Asamblesë do të hartohet zyrtarisht në dy gjuhë: shqip dhe anglisht. Në rast mospërputhjeje ndërmjet versionit në shqip dhe anglisht do të mbizotërojë versioni në gjuhën angleze.

Neni 4.08 Mekanizmi i Zhbllokimit

(a) Përpjekjet në mirëbesim. Aksionerët bien dakord të bëjnë përpjekjet e tyre më të mira për të zgjidhur mosmarrëveshjet në mirëbesim dhe në një mënyrë që nuk bllokon apo cenon bashkëpunimin e Aksionerëve në organet drejtuese të Shoqërisë. Aksionerët bien dakord t'i zgjidhin mosmarrëveshjet lidhur me vendimet e biznesit në nivel Shoqërie, sipas parashikimeve të këtij Neni.

(b) Mosmarrëveshje lidhur me Buxhetin. Nëse arsyeja për Bllokimin do të jetë mosmarrëveshja e Aksionerëve lidhur me Buxhetin, Palët bien dakord se ndërsa Aksionerët do të përpiqen të zgjidhin mosmarrëveshjen, Shoqëria do të vazhdojë të ushtrojë aktivitetin duke përdorur (i) për aq sa Aksionerët kanë qenë në gjendje të arrijnë një marrëveshje lidhur me ndonjë pjesë të buxhetit të ri, atë pjesë për të cilën ka marrëveshje, dhe (ii) për ato zëra buxhetorë për të cilët nuk ka marrëveshje, Buxhetin e miratuar më parë nga Aksionerët si bazë, duke lejuar një devijim deri në dhjetë për qind (10%) nga zërat buxhetor të miratuar më parë.

(c) Bllokimi. Do të konsiderohet që ndodh një Bllokim nëse Mbledhja e Asamblesë nuk mund të miratojë vendime lidhur me çështjet e përcaktuara te Neni 4.06 (*Vendimet e Rendësishme*), pasi më parë është mbledhur dy herë të tjera për të njëjtën çështje ("**Bllokimi**").

(d) Njoftimi i Bllokimit. Nëse ka ndodhur Bllokimi, secili Aksionar, pa vonesë pas ndodhjes së Bllokimit, do të njoftojë Aksionarin tjetër se ka ndodhur Bllokimi duke e përshkruar Bllokimin dhe duke përcaktuar shkaqet e Bllokimit ("**Njoftimi i Bllokimit**").

(e) Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve. Brenda dhjetë (10) Ditëve Pune nga marrja e Njoftimit të Bllokimit, çështja do të referohet nga njoftuesi i Bllokimit për zgjidhje tek administratori i Eagle Hills-it dhe individi i caktuar për këtë qëllim nga Qeveria e Shqipërisë ("**Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve**"). Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve do të bëjë përpjekjet më të mira dhe pa vonesa të arsyeshme do të negociojë në mirëbesim një zgjidhje për Bllokimin me qëllim shmangien e konfliktit. Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve mund të thërrasë ekspertë të mirënjohur për çështjet që kanë shkaktuar Bllokimin, me qëllim që këta ekspertë të ofrojnë këshillim për zgjidhjen e Bllokimit. Nëse Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve do të arrijë një marrëveshje, Aksionerët do të sigurojnë që Mbledhja e Asamblesë do të miratojë vendimin siç është dakordësuar nga Bordit i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve.

(f) Ushtrimi i shitjes/blerjes. Nëse Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve nuk arrin ta zgjidhë Bllokimin brenda gjashtëdhjetë (60) ditësh nga data e referimit të çështjes te Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve sipas Paragrafit (e) ("**Periudha e Zgjidhjes së Bllokimit**"), Bordi i Zgjidhjes së Mosmarrëveshjeve të Aksionerëve do të njoftojë Aksionerët dhe Shoqërinë për moszgjidhjen e Bllokimit ("**Njoftimi i Konfirmimit të Bllokimit**"). Brenda gjashtëdhjetë (60) ditësh kalendarike nga, cilado të ndodhë më parë, (i) marrja e Njoftimit të Konfirmimit të Bllokimit, ose (ii) përfundimit të Periudhës së Zgjidhjes së Bllokimit:

(1) Eagle Hills-i mund t'ia shesë përqindjen e aksioneve të veta në Shoqëri ASDC-së, ku në këtë rast, rregullat e Ushtrimit të Opsionit për Shitje, zbatohen *mutatis mutandis;* dhe

(2) ASDC-ja mund të blejë përqindjen e aksioneve të Eagle Hills-it në Shoqëri, ku në këtë rast, rregullat e Ushtrimit të Opsionit për Blerje, zbatohen *mutatis mutandis.*

(g) Përfundimi i të drejtës për të ushtruar shitjen/blerjen. Nëse Aksionerët nuk do të njoftojnë synimin e tyre për të ushtruar të drejtën përkatëse për të shitur/blerë brenda periudhës prej gjashtëdhjetë (60) ditësh kalendarike, të drejtat e tyre për të shitur/blerë sipas parashikimeve te Neni 4.08 *(Mekanizmi i Zhbllokimit)* do të shuhen, përveçse kur do të dakordësohet ndryshe nga Aksionerët.

(h) Moskrijimi i Bllokimit artificial. Aksionerët nuk do të krijojnë në asnjë rrethanë Bllokim artificial, dhe as do të ushtrojnë, apo synojnë të ushtrojnë, të drejtat e veta në këtë Nen, kur një Bllokim do të jetë apo do të bëhet artificial. Për qëllime të këtij paragrafi, një Bllokim do të konsiderohet si artificial nëse shkaktohet nga një Aksionar që voton kundër ose i qëndron kundërshtimit të vet ndaj një propozimi (edhe pse interesat e këtij Aksionari nuk preken negativisht):

(1) kryesisht ose thelbësisht me synimin për të penguar ose vonuar ushtrimin e duhur dhe eficient të biznesit të Shoqërisë; ose

(2) në rastin kur kalimi ose miratimi i propozimit kërkohet për t'i mundësuar Shoqërisë ushtrimin e biznesit në mënyrë të përshtatshme dhe efikase me qëllim zhvillimin dhe komercializimin e Projektit.

(i) Mitigimi i Veprimeve në rast Bllokimi. Kur ndodh një Bllokim dhe për sa kohë mbetet i pazgjidhur, secili Aksionar do të ndërmarri veprimet e nevojshme për të:

(1) mos kryer veprime apo marrë vendime lidhur me çështjet në fjalë;

(2) minimizuar pasojat negative të Bllokimit për Shoqërinë dhe për të siguruar se, qeverisja korporative e Shoqërisë, nuk cenohet thelbësisht nga Bllokimi; dhe

(3) siguruar se biznesi, asetet dhe përgjegjësitë e Shoqërisë do të menazhohen në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe Marrëveshjen Kuadër, dhe njëkohësisht duke maksimizuar fitimin e Shoqërisë.

KREU V.
KËSHILLI MBIKËQYRËS

Neni 5.01 Anëtarësia dhe autoriteti i Këshillit Mbikëqyrës

(a) Numri i anëtarëve. Në përputhje me Nenin 166 dhe vijues të Ligjit për Shoqëritë Tregtare, menazhimi i Biznesit, pasurisë dhe punëve të Shoqërisë, do të mbikëqyret nga Këshilli Mbikëqyrës i Shoqërisë, i përbërë nga pesë (5) anëtarë ("**Anëtarët**"), njëri prej të cilëve shërben si Kryetari i Këshillit ("**Kryetari**").

(b) Autoriteti. Anëtarët do të kenë autoritetin e përgjithshëm të mbikëqyrin dhe menazhojnë ose të kryejnë menazhimin e Shoqërisë, brenda objektit të Biznesit të përcaktuar në Neni 2.04 *(Qëllimi/Funksionimi i Biznesit)* të këtij Statuti.

Neni 5.02 Emërimi i Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës

(a) Anëtarësia e përcaktuar. Mbledhja e Asamblesë do të ketë të drejtë të emërojë Anëtarët, tre (3) prej të cilëve do të caktohen me propozimin e Eagle Hills-it dhe dy (2) do të caktohen me propozimin e ASDC-së.

(b) Kryesimi i përcaktuar. Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës do të emërohet me propozimin e Eagle Hills-it. Zëvendëskryetari do të emërohet me propozimin e ASDC-së.

(c) Sigurimi i zgjedhjes së personave të përcaktuar. Secili Aksionar bie dakord të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për zgjedhjen e personave të përcaktuar sipas parashikimive te Neni 5.02 (*Emërimi i Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës*).

(d) Kohëzgjatja. Secili Anëtar do të përzgjidhet për një kohëzgjatje prej 3 (tre) vitesh me të drejtë rizgjedhje. Secili Anëtar do të shërbejë deri në momentin e dorëheqjes ose largimit nga detyra në përputhje me parashikimet e këtij Statuti.

(e) Përbërja fillestare. Anëtarët e emëruar dhe Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës do të renditen te Shtojca 5.01. *Përbërja e Këshillit Mbikëqyrës*), ku përcaktohen dhe Anëtarët e propozuar nga ASDC-ja dhe Eagle Hills-i.

(f) Shpërblimi. Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës mund t'u jepet shpërblim. Nëse vendoset sa më sipër, shpërblimi do të jepet nga Mbledhja e Asamblesë, në përputhje me shumicën e votimit sipas Neni 4.05 (*Vendimmarrja në përgjithësi*) të këtij Statuti.

Neni 5.03 Largimi i Anëtarëve

(a) Largimi me Vullnet. Anëtari mund të largohet menjëherë dhe kurdoherë për çfarëdo arsyeje.

(b) Zëvendësimi. Nëse një Aksionar dëshiron të largojë ose zëvendësojë një Anëtar të Këshillit Mbikëqyrës të propozuar prej tij, atëherë Aksionari voton për largimin e këtij Anëtari dhe zgjedhjen e Anëtarit të ri të kandiduar nga ky Aksionar, pavarësisht nëse largimi ose zëvendësimi ka apo nuk ka shkak.

Neni 5.04 Dorëheqja dhe shkaqe të tjera

(a) Dorëheqja me Njoftim me Shkrim. Anëtari i Këshillit mund ta japë dorëheqjen kurdoherë, përmes një njoftimi me shkrim drejtuar Aksionarit dhe Shoqërisë. Përveçse kur përcaktohet ndryshe në këtë njoftim apo pëlqim, dorëheqja hyn në fuqi pas marrjes së njoftimit nga Aksionari që e ka caktuar Anëtarin.

(b) Pozicioni i lirë. Nëse ka një pozicion të lirë në Këshillin Mbikëqyrës për çfarëdo arsyeje përveç largimit (vdekja, dorëheqja e një anëtari të Këshillit Mbikëqyrës etj.), Aksionerët

do të votojnë në favor të kandidatit të Aksionarit që e ka kandiduar për herë të parë anëtarin e pozicionit të lirë.

Neni 5.05 Thirrja e Mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës

(a) Thirrja e Mbledhjes. Mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës thirren nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës kurdoherë që gjykohet e nevojshme për qëllimet e veprimtarisë së Shoqërisë, por jo më pak se dy herë në vit, me nismë të tij ose me kërkesë të Anëtarëve. Nëse Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës nuk e përmbush këtë kërkesë brenda tridhjetë (30) ditësh kalendarike nga kërkesa, çdo Anëtar i Këshillit Mbikëqyrës ka të drejtë ta thërrasë drejtpërdrejt Këshillin Mbikëqyrës.

(b) Afatet e Njoftimit. Këshilli Mbikëqyrës do të thirret për tu mbledhur duke dhënë një njoftim paraprak prej të paktën tetë (8) ditësh kalendarike me postë, faks, email ose telefon, por për secilin rast nevojitet konfirmim. Njoftimet me email ose telefon do të ndiqen nga njoftimet me faks ose postë. Në rast urgjence, periudha e njoftimit mund të shkurtohet, me kusht që të gjithë anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës të jenë njoftuar në mënyrë të vlefshme.

(c) Koha, Vendi, Rendi i Ditës. Koha, vendi dhe rendi i ditës do të caktohen nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës, por nëse mbledhja është thirrur nga një Anëtar sipas paragrafit (a) më lart, vendi dhe rendi i ditës do të caktohen nga Anëtari që e thërret mbledhjen. Në rast urgjence, vendi i mbledhjes do të jetë selia e regjistruar e Shoqërisë.

Neni 5.06 Kuorumi dhe Votimi

(a) Kuorumi për Mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës. Kuorumi për vendimmarrje nga Këshilli Mbikëqyrës do të jetë tre (3) anëtarë të Këshillit Mbikëqyrës, të cilët duhet të jenë të pranishëm personalisht, prej të cilëve të paktën një (1) anëtar i Këshillit Mbikëqyrës, duhet të jetë anëtar i emëruar me propozim të Eagle Hills-it dhe të paktën një (1) anëtar i Këshillit Mbikëqyrës, duhet të jetë anëtar i emëruar me propozim të ASDC-së. Nëse nuk arrihet kuorumi, mbledhja do të shtyhet me një javë dhe mbledhja e ardhshme do të jetë e vlefshme nëse do të marri pjesë secili prej tre anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës.

(b) Abstenimi. Abstenimi dhe votat e kushtëzuara nuk do të merren në konsideratë. Të gjithë anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës do të kenë nga një votë secili. As Kryetari dhe as Zëvendëskryetari i Këshillit Mbikëqyrës nuk do të kenë të drejtë vote.

(c) Autorizim. Secili Anëtar i Këshillit Mbikëqyrës mund t'i japë një Anëtari tjetër të Këshillit Mbikëqyrës autorizim me shkrim për përfaqësim në lidhje me çdo mbledhje të veçantë të Këshillit Mbikëqyrës. Autorizimi për të votuar do të jepet me shkrim për një mbledhje, përfshirë edhe mbledhjet e ri-thirrura me të njëjtin rend dite.

Neni 5.07 Vendimmarrja e Këshillit Mbikëqyrës

(a) Shumica e Votave. Këshilli Mbikëqyrës do të marri vendime të vlefshme nëpërmjet votës së shumicës së Anëtarëve.

(b) Çështjet e Rezervuara për Këshillin Mbikëqyrës. Këshilli Mbikëqyrës vendos për këto çështje:

(1) Emërimin dhe shkarkimin e Drejtorit dhe Zëvendësdrejtorit dhe caktimin e shpërblimit për punën e tij/saj, si dhe parimet e përcaktimit të shpërblimit të tij/saj;

(2) Mbikëqyrjen e punës së Drejtorit dhe Zëvendësdrejtorit dhe miratimin e raporteve të drejtorit;

(3) Kryerjen e mbikëqyrjeve të brendshme mbi veprimtarinë e Shoqërisë;

(4) Kryerjen e mbikëqyrjes mbi ligjshmërinë e veprimtarisë së Shoqërisë;

(5) Propozimin e politikave të kontabilitetit në Mbledhjen e Asamblesë dhe përcaktimin e riskut të politikave të menazhimit;

(6) Dhënien e urdhrave për audituesit që të hetojnë raportet financiare të Shoqërisë në baza vjetore;

(7) Propozimin në Mbledhjen e Asamblesë për përzgjedhjen e audituesit dhe për rimbursimin e shpërblimin e tij;

(8) Vendime për transaksione me Personat e Lidhur brenda parashikimeve te Neni 13.02 (*Transaksione me Personat e Lidhur*);

(9) Miratimin e propozimit të Drejtorit lidhur me shpërndarjen e fitimit dhe pagesave të tjera të Aksionerëve;

(10) Dhënien e rekomandimeve dhe opinioneve paraprake, lidhur me çështje që mund të miratohen në Mbledhjen e Asamblesë vetëm me votë unanime dhe për këtë qëllim, rekomandimet dhe/ose opinionet përkatëse, do të konsiderohen si të miratuara nga Këshilli Mbikqyrës, me kusht që këto rekomandime dhe/ose opinione, të miratohen nga të paktën një anëtar i Këshillit Mbikëqyrës i miratuar nga ASDC-ja dhe të paktën një anëtar i Këshillit Mbikëqyrës i emëruar nga Eagle Hills-i.

(c) Shpenzimet e Miratuara. Çdo shpenzim që identifikohet në mënyrë specifike dhe miratohet në buxhet, nuk kërkon miratim më vete ose të pavarur të Këshillit Mbikëqyrës dhe drejtuesit e Shoqërisë mund ti bëjnë këto shpenzime për Shoqërinë.

(d) Çështje Shtesë. Krahas çështjeve të përcaktuara në paragrafin (b) më lart, Këshilli Mbikëqyrës jep pëlqimin për vendimet lidhur me të gjitha çështjet që nuk janë rezervuar për vendimarrje në Mbledhjen e Asamblesë.

Neni 5.08 Procesverbali i Mbledhjes

(a) Përmbajtja e Procesverbaleve. Kryetari sigurohet që për çdo Mbledhje të Këshillit Mbikëqyrës të mbahet procesverbal. Procesverbali duhet të përmbajë rendin e ditës, anëtarët e pranishëm, çështjet e diskutuara dhe argumentet e shkëmbyera midis Anëtarëve gjatë mbledhjes, mendimet e kundërta të Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës dhe rezultatin e votimit. Ky procesverbal duhet të nënshkruhet nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës dhe do t'i vihet në dispozicion të gjithë anëtarëve brenda një afati të arsyeshëm, me postë, faks ose email, pas mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës.

(b) Gjuha e Procesverbalit. Procesverbalet e mbledhjeve të Këshillit Mbikëqyrës do të hartohen zyrtarisht në dy gjuhë: shqip dhe anglisht. Në rast mospërputhjeje ndërmjet versionit në shqip dhe anglisht, mbizotëron versioni në gjuhën angleze.

Neni 5.09 Mbledhjet Telefonike

(a) Zhvillimi i Mbledhjeve. Mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës dhe Mbledhjet e Komiteteve mund të zhvillohen nëpërmjet tele-konferencave, video-platformave ose mënyrave të ngjashme të komunikimit, për sa kohë që të gjithë personat që marrin pjesë në këtë mbledhje mund ta dëgjojnë njëri-tjetrin. Pjesëmarrja në një Mbledhje Këshilli ose Komiteti që zhvillohet nëpërmjet tele-konferencës, video-platformës ose mënyrave të ngjashme të komunikimit në përputhje me fjalinë pararendëse, do të konsiderohet si prani fizike e Anëtarit në atë mbledhje. Kërkesat për kuorum të Neni 5.06 (*Kuorumi dhe Votimi*) do të zbatohen përkatësisht.

(b) Vendimet e Miratuara. Të gjitha vendimet e Këshillit Mbikëqyrës mund të miratohen me shkrim (përfshirë me faks dhe email) ose nëpërmjet tele-konferencës, video-platformës apo mënyrave të ngjashme të komunikimit, me kusht që asnjë Anëtar i Këshillit Mbikëqyrës të mos ketë kundërshtim me shkrim përpara se të miratohet vendimi dhe me kusht që këto vendime të miratuara nëpërmjet tele-konferencës, video-platformës apo mënyrave të ngjashme të komunikimit, të konfirmohen nga çdo anëtar i Këshillit Mbikëqyrës pa vonesa të paarsyeshme, me anë të një letre, faksi apo email-i vijues të Kryetarit të Këshillit Mbikëqyrës. Konfirmimet me faks ose email do të ndiqen edhe nga konfirmimet me postë. Parashikimet për shumicën e kërkuar për miratimin e vendimit te Neni 5.07 (*Vendimmarrja e Këshillit Mbikëqyrës*) do të zbatohen përkatësisht.

(c) Rezultatet e Votimit. Votimi do të koordinohet nga Kryetari i Këshillit Mbikëqyrës (ose mbajtësi i procesverbalit në emër të tij), i cili do tua paraqesi Anëtarëve rezultatet e votimit pa vonesa të paarsyeshme.

Neni 5.10 Rregullat Procedurale

Këshilli Mbikëqyrës do të miratojë rregullat e procedurës për veprimtarinë e vet. Çdo amendim i rregullave të procedurës së Këshillit Mbikëqyrës do të kërkojë miratimin e Këshillit Mbikëqyrës.

Neni 5.11 Komitetet

(a) Këshilli Mbikëqyrës mund të krijojë edhe Komitete për detyra të veçanta ose të përhershme, të cilat kryejnë funksione këshilluese ose përgatitore ("**Komitetet**"). Ekzistenca e Komiteteve nuk e redukton autoritetin e Këshillit Mbikëqyrës, i cili mbetet organi përgjegjës për marrjen e vendimeve që janë brenda kompetencave të tij.

(b) Përveçse kur përcaktohet ndryshe, rregullat e zbatueshme për të gjithë Këshillin Mbikëqyrës, për aq sa janë të aplikueshme, do të gjejnë zbatim me analogji për të gjitha Komitetet e Këshillit Mbikëqyrës.

KREU VI.
DREJTORI DHE PUNONJËS TË TJERË KYÇ

Neni 6.01 Emërimi

(a) Drejtori dhe Zëvendësdrejtori. Shoqëria do të ketë një Drejtor dhe një Zëvendësdrejtor. Drejtori do të menazhojë veprimtaritë ditore të Shoqërisë. Drejtori do të ndihmohet nga Zëvendësdrejtori, sipas kërkesës së Drejtorit. Drejtori do të emërohet nga Këshilli Mbikëqyrës me propozim të Eagle Hills-it dhe Zëvendësdrejtori do të emërohet nga Këshilli Mbikëqyrës me propozim të ASDC-së. Aksionerët do të sigurojnë që anëtarët e tyre përkatës të Këshillit Mbikëqyrës të votojnë në Këshillin Mbikëqyrës për emërimin e Drejtorit dhe Zëvendës Drejtorit përkatësisht të emëruar nga Eagle Hills dhe ASDC.

(b) Kompetencat e Zëvendësdrejtorit. Zëvendësdrejtori ka kompetencat e parashikuara shprehimisht ose të deleguara nga Drejtori në diskrecionin e tij.

(c) Të Emëruarit Fillestarë dhe Afati. Drejtori dhe Zëvendësdrejtori emërohet për një afat kohor të rinovueshëm prej 3 (tre)vjetësh. Drejtori dhe Zëvendësdrejtori fillestar janë të renditur në Shtojcën 6.01 (*Drejtori dhe Zëvendësdrejtori Fillestar*) të këtij Statuti.

Neni 6.02 Zëvendësimi dhe Largimi

(a) Largimi. Çdo punonjës i Shoqërisë, përfshirë edhe Drejtori, mund të largohet nga Këshilli Mbikëqyrës kurdoherë ose pa shkak, kurdo që gjykohet se u shërben interesave më të larta të Shoqërisë.

(b) Dorëheqja. Drejtori mund të japë dorëheqjen duke e njoftuar Këshillin Mbikëqyrës me shkrim. Përveçse kur përcaktohet ndryshe në këtë njoftim, dorëheqja do të hyjë në fuqi pas marrjes së njoftimit nga Këshilli Mbikëqyrës dhe pranimi i dorëheqjes nuk është i nevojshëm për ta bërë atë të efektshëm.

(c) Zëvendësimi i Përkohshëm. Deri kur Këshilli Mbikëqyrës të caktojë zëvendësin e Drejtorit që largohet ose jep dorëheqjen sikurse parashikohet në Neni 6.01 *(Emërimi)* këtu, Aksionari që propozoi drejtorin, ka të drejtë të emërojë anëtarët e këtij Aksionari, për të ushtruar përkohësisht detyrat e drejtorit, deri në punësimin e Drejtorit të ri nga Shoqëria.

(d) Kandidimi i Drejtorit të Ri/Zëvendësdrejtorit. Nëse Eagle Hills-i dëshiron ta zëvendësojë Drejtorin, atëherë ASDC-ja u kërkon përfaqësuesve të saj në Këshillin Mbikëqyrës që të votojnë për largimin e tij/saj dhe të kandidojnë Drejtorin e Ri të kandiduar nga Eagle Hills-i, pavarësisht nëse largimi ose zëvendësimi është me apo pa shkak. Nëse ASDC-ja dëshiron ta zëvendësojë Zëvendësdrejtorin, atëherë Eagle Hills-i u kërkon përfaqësuesve të saj në Këshillin Mbikëqyrës që të votojnë për largimin e tij/saj dhe të kandidojnë Zëvendësdrejtorin e ri të kandiduar nga ASDC-ja, pavarësisht nëse largimi ose zëvendësimi është me apo pa shkak.

(e) Pozicioni i lirë. Nëse pozicioni i Drejtorit/Zëvendësdrejtorit mbetet i lirë për çfarëdo arsyeje përveç largimit (vdekja, dorëheqja etj.), përfaqësuesit e ASDC-së dhe Eagle Hills-it votojnë në favor të kandidatit të Eagle Hills-it si Drejtor i Shoqërisë dhe në favor të kandidatit të ASDC-së si Zëvendësdrejtor.

Neni 6.03 Detyrat; Kompetencat e Drejtorit

(a) *Përfaqësimi i Shoqërisë.* Shoqëria do të përfaqësohet vetëm nga Drejtori.

(b) Raportimi. Drejtori do t'i raportojë drejtpërdrejt Këshillit Mbikëqyrës dhe do të zbatojë të gjithë urdhrat dhe vendimet e Këshillit Mbikëqyrës. Përveçse kur kërkohet ndryshe nga Këshilli Mbikëqyrës, Drejtori do të marrë pjesë në të gjitha mbledhjet e Këshillit Mbikëqyrës.

(c) Menazhimi i Punës. Drejtori do të menazhojë çështjet ditore të Biznesit së Shoqërisë në përputhje me këtë Statut, Planet e Detajuara të Biznesit, Buxhetin dhe politikat e procedurat e përcaktuara nga Këshilli Mbikëqyrës. Përveçse kur parashikohet ndryshe këtu, Drejtori autorizohet të ndërmarrë veprime në emër të dhe për interes të shoqërisë në përputhje me këtë Statut, Planet e Detajuara të Punës, Buxhetin dhe politikat e procedurat e përcaktuara nga Këshilli Mbikëqyrës.

(d) Ndarja e Informacionit me Aksionerët. Drejtori do t'i japë çdo Aksionari të gjithë informacionin përkatës rreth Biznesit, nëse kërkohet në mënyrë të arsyeshme nga Aksionari, përfshirë edhe informacionin për transaksionet apo marrëdhëniet me Personat e Lidhur dhe palët

e treta, për ta siguruar në mënyrë të arsyeshme Aksionarin se, veprimet e Drejtorit do të jenë në interesin më të mirë të Shoqërisë, dhe nuk e vendosin njërin Aksionar në disavantazh krahasuar me tjetrin.

(e) Eksluziviteti në Marrëdhëniet e Punës. Drejtori do ti përkushtohet Biznesit dhe çështjeve të Shoqërisë.

(f) Kufizimi i Kompetencave. Kompetencat e Drejtorit mund të kufizohen nga Këshilli Mbikëqyrës, sipas diskrecionit të këtij të fundit.

KREU VII.
KONTRIBUTET NË KAPITAL

Neni 7.01 Kontributi Fillestar në Kapital

(a) Çdo Aksionar do të japë kontribut në Shoqëri dhe ky kontribut do të shënohet në krah të emrit të tij te Shtojca 7.01- *Kontribute fillesare në kapital - Përqindja e Kapitalit*) në formën e treguar. Vlera totale e dakordësuar e Kontributeve në Kapital Fillestar është 3 500 000 lekë, ndarë në 10 000 (dhjetë mijë) aksione, secila me vlerë nominale prej 350 lekë . Çdo Aksionari i caktohet numri i Aksioneve, të drejtat ekonomike, të votimit dhe të dividendëve në %, sikurse përcaktohet në krah të emrit të tij te Shtojca 7.01. Kontributet fillestare në kapital - *Përqindja e Kapitalit*). Çdo Aksionar do të japë kontributet e veta në Shoqëri njëkohësisht me Aksionarin tjetër.

Neni 7.02 Shlyerja e Kontributit Fillestar në Kapital

Çdo Aksionar do të shlyejë pjesën e vet të Kapitalin Fillestar në llogarinë bankare të Shoqërisë dhe do të ia dokumentojë këtë veprim Aksionarit tjetër.

Neni 7.03 Kontributet Shtesë

(a) Kontributet Shtesë në Kapital i Eagle Hills-it. Krahas dhe më vete nga çdo kontribut që mund të vendosin Aksionerët të japin, Eagle Hills-i do të japë këto kontribute shtesë në kapital:

(1) Përpara Datës së Dhënies në Dorëzim të Fazës 1, Zmadhimi i Kapitalit Fillestar, Faza 1;

(2) brenda vitit të parë nga Data e Dhënies në Dorëzim të Fazës 1, të paktën një shumë shtesë parash të barasvlershme me gjashtë (6) milionë euro;

(3) një shumë shtesë që së bashku me shumat e dhëna kontribut sipas nënpikave (1) dhe (2) më lart, që shkon deri në të paktën dhjetë (10%) të Kostove të Projektit të Fazës 1 (sipas kalendarit të miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës);

(4) Përpara Datës së Dhënies në Dorëzim të Fazës 2, Zmadhimin e Kapitalit Fillestar, Faza 2;

(5) brenda vitit të parë nga Data e Dhënies në Dorëzim të Fazës 2, të paktën një shtesë shume parash të barasvlershme me dymbëdhjetë (12) milionë euro;

(6) një shumë shtesë që, së bashku me shumat e dhëna kontribut sipas nënpikave (4) dhe (5) më lart, që shkon deri në të paktën dhjetë (10%) të Kostove të Projektit të Fazës 2 (sipas kalendarit të miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës);

të gjitha pikat (1) deri në (6) më lart, **"Zotimi për Kapital në të Holla".**

(b) Thirrjet për kontribut me Kapital. Zotimi për Kapital në të Holla do të ofrohet nga, ose në emër të, Eagle Hills-it, sipas thirrjeve për kapital të propozuara nga Këshilli Mbikëqyrës dhe të miratuara me vendime nga Mbledhja e Asamblesë në përputhje me Planin e Detajuar të Biznesit ("**Thirrje për Kapital**"). Eagle Hills-i bie dakord se do të kontribuojë kapitalin e kërkuar brenda periudhës së përcaktuar në paragrafin (a) dhe paragrafin (b) të këtij Neni 7.03 (*Kontributi Shtesë*), në përputhje me Planin e Detajuar të Biznesit, periudhë që në asnjë rast nuk do të jetë më e shkurtër sesa 30 (tridhjetë) Ditë Pune nga miratimi i Thirrjes për Kapital.

Neni 7.04 Kontributet në Natyrë

Kontributi i Aksionerëve mund të përbëhet nga para ose pasuri (pasuri e luajtshme ose e paluajtshme ose të drejta të shprehura në para) ("**Kontribut në natyrë**"). Në rastin e Kontributeve në Natyrë, nëse kërkohet nga ligji, raporti do të hartohet nga një ose më shumë ekspertë të licensuar të pavarur, që do të emërohen nga gjykata kompetente, sipas Ligjit për Shoqëritë Tregtare/

Neni 7.05 Nuk ka pjesëmarrje të ASDC-së

Aksionerët bien dakord se ASDC-së nuk do t'i kërkohet të marrë pjesë në thirrje/kontribute për kapital shtesë për asnjë lloj arsyeje.

Neni 7.06 Mbrojtja e ASDC-së kundër reduktimit të përqindjes së pronësisë

(a) Nuk ka reduktim të Përqindjes së Kapitalit. Pavarësisht ndonjë dispozite tjetër që mund të bjerë në kundërshtim me sa vijon, interesi në përqindje i ASDC-së do të jetë i pandryshueshëm dhe të drejtat ekonomike, të shpërndarjes së fitimit, votimit ose të drejtat e tjera

të Aksionarit, sikurse përcaktohen në Neni 7.01 (*Kontributet në Kapital Fillestar*) do të jenë në të gjitha rastet 33 % (tridhjetë e tre për qind), dhe nuk do të reduktohen ose pakësohen nga asnjë kontribut në përqindjen e kapitalit të Shoqërisë, Kontribut në Natyrë, emetimi i aksioneve të tjera, ndarja e aksioneve, bashkimeve me përthithje, riorganizimeve, pranimeve të Aksionerëve të rinj sipas termave të këtij Statuti, ose çdo arsyeje tjetër, për sa kohë që Shoqëria (ose pasardhësja e saj) ekziston dhe ASDC-ja (ose pasardhësja e saj sipas një Transferimi të Pakufizuar) vijon të jetë Aksionari i saj.

(b) Emetimi i Aksioneve Shtesë: Në rast se Shoqëria emeton aksione me vlerë të çfarëdolloji, atëherë Shoqëria do t'ja rrisë numrin e aksioneve të mbajtura nga ASDC-ja në mënyrë të tillë që pronësia proporcionale e ASDC-së e aksioneve të Shoqërisë të mos zvogëlohet.

KREU VIII.
SHPËRNDARJA E DIVIDENDËVE

Neni 8.01 Politika e Shpërndarjes

Palët bien dakord se Shoqëria do ta ushtrojë Biznesin duke ushtruar politikën e shpërndarjes së dividendëve si parim drejtues, sipas parashikimeve të këtij Neni. Koha e shpërndarjes dhe shuma e dividendit që do t'u shpërndahet Aksionerëve do të vendoset duke marrë në konsideratë Biznesin, Buxhetin dhe performancën financiare të Shoqërisë sipas dispozitave te Neni 4.06 (a) (*Pëlqimi i nevojshëm për Vendimet e Rendësishme*) të Statutit.

Neni 8.02 Rimbursimi i Kostove të Pastrimit të Territorit të Shoqërisë

Pavarësisht parashikimeve te Neni 8.01 (*Politika e Shpërndarjes*), nëse Shoqëria ka paguar për Lirimin Fizik dhe/ose Pastrimin Mjedisor të Kantierit në Fazën 1 ose Kantierit në Fazën 2, duke përdorur kontributet në para të Eagle Hills-it ndaj Shoqërisë, Qeveria e Shqipërisë/ASDC-ja bie dakord se shuma e dokumentuar siç duhet e kostove të lirimit ose pastrimit në fjalë (në vijim "**Kostot e Pastrimit të Territorit të Shoqërisë**"), do të mbahet nga dividendi që duhet t'i shpërndahet ASDC-së në përputhje me Neni 8.01 (*Politikat e Shpërndarjes*) më lart. Palët bien dakord se në këtë rrethanë, ASDC-ja nuk do të marrë asnjë dividend, deri sa ose (i) përveç dividendit të Eagle Hills-it, Shoqëria të ketë shpërndarë tek Eagle Hills-i dividendin e mbajtur nga ASDC-ja, derisa Eagle Hills-i të marrë një shumë dividendi neto shtesë të barasvlershme me Kostot e Pastrimit të Territorit të Shoqërisë, ose (ii) nëse Eagle Hills-i nuk zgjedh të marrë dividend, shuma e mbajtur e dividendit është e barasvlershme me Kostot e Pastrimit të Territorit të Shoqërisë, dhe vetëm atëherë, parashikimet në Neni 8.01 marrin efekt të plotë dhe ASDC-ja vijon marrjen e rregullt të dividendit përkatës. Nëse Kostot e Pastrimit të Territorit të Shoqërisë do të mbulohen nga burime financimi të tjera përveç kontributeve në para të Eagle Hills-it, atëherë zbatohen të njëjtat parashikime të këtij Neni, por shuma e dividendit që

do të mbahet, do të jetë deri në përqindjen e Kostove të Pastrimit të Territorit të Shoqërisë në proporcion me përqindjen e pronësisë të Eagle Hills-i në Shoqëri.

Neni 8.03 Rendi i Pagesave

Në varësi të dhe në përputhje me Neni 8.01 dhe Neni 8.02 (*Rimbursimi i Kostove të Pastrimit të Territorit të Shoqërisë*) *Neni 8.01* radha e shlyerjes së huave dhe politika e shpërndarjes së Shoqërisë pas shlyerjes së borxheve dhe detyrimeve kundrejt palëve të treta (përveçse në lidhje me Shërbimet), në varësi të marrëveshjeve dhe detyrimeve ndaj bankave financuese që mundësojnë financim për Shoqërinë, do të jetë si vijon:

(1) shlyerja e kësteve përkatëse të huas(ve) të Aksionerëve dhe financimeve të tjera joaksionare të ngjashme, bashkërisht me interesat e ngarkuara proporcionalisht ndaj shumës së papaguar të huave aksionare dhe financimeve të tjera joaksionare të ngjashme;

(2) shlyerja e kësteve përkatëse të huave të marra nga bankat palë e tretë ose institucione të tjera financiare; dhe

(3) pas përmbushjes së pikave të mësipërme dhe në varësi të vendimeve të Mbledhjes së Asamblesë, në diskrecionin e vet të plotë, për shpërndarjen e fondeve në tepricë ose pjesë të tyre, fondet e mbetura ligjërisht të disponueshme për t'u shpërndarë nga Shoqëria do të shpërndahen si dividendë ndaj Aksionerëve, në proporcion me përqindjen e pronësisë që kanë në kapitalin e Shoqërisë.

KREU IX.
BUXHETI; KONTABILITETI; ÇËSHTJET TATIMORE

Neni 9.01 Buxheti

(a) Miratimi i Buxhetit. Jo më vonë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë përpara çdo Viti Fiskal, Drejtori do t'i paraqesë Këshillit Mbikëqyrës, Buxhetin e propozuar për Vitin e Ardhshëm Fiskal, i cili do të jetë në formë dhe në përmbajtje siç është përcaktuar nga Këshilli Mbikëqyrës. Sa më parë të jetë e mundur, por në çdo rast përpara fillimit të Vitit Fiskal përkatës, Drejtori do t'i paraqesë Këshillit Mbikëqyrës Buxhetin e propozuar për çdo muaj kalendarik të Vitit Fiskal përkatës. Buxhet i propozuar do t'i nënshtrohet rishikimit dhe miratimit të Këshillit Mbikëqyrës në përputhje me parashikimet te Neni 5.07 (*Vendimmarrja e* Këshillit *Mbikëqyrës*) të këtij Statuti. Në vazhdim të sa më sipër, Buxheti i miratuar nga Këshilli Mbikëqyrës do t'i nënshtrohet rishikimit dhe miratimit nga Mbledhja e Asamblesë në përputhje me parashikimet te Neni 4.06 (*Vendimet e Rendësishme*).

(b) Informacione të Tjera Financiare. Drejtori do t'i dorëzojë Këshillit Mbikëqyrës raporte (financiare ose të tjera) dhe buxhetet sipas kërkesave së Këshillit Mbikëqyrës.

Neni 9.02 Raportet Periodike

(a) Raportet financiare periodike. Shoqëria do të përgatisë dhe do t'u japë anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, sa më shpejt të jetë e mundur dhe në formën dhe përmbajtjen e përcaktuar nga Këshilli Mbikëqyrës, llogaritë tremujore të paaudituara të menazhimit të Shoqërisë, brenda dyzet e pesë (45) ditësh pas përfundimit të çdo tremujori. Çdo raport tremujor duhet të përfshijë edhe parashikimet e buxhetit për humbjet dhe fitimet dhe pasqyrën financiare të Shoqërisë.

(b) Raportet Shtesë. Shoqëria do t'i paraqesë këto raporte si dhe çdo raport tjetër shtesë kur ato kërkohen në mënyrë të arsyeshme dhe kur kërkohen për të qenë në përputhje me praktikat e raportimit financiar të secilit Aksionar, duke marrë parasysh ngarkesën e punës së stafit të Shoqërisë.

(c) Bashkëpunimi midis Aksionerëve. Aksionerët bien dakord të bashkëpunojnë plotësisht dhe t'i japin njëri-tjetrit, sipas kërkesës, të gjithë informacionin e nevojshëm financiar dhe analizën përkatëse të çdo llogarie për interesat e tyre përkatëse në Shoqëri.

Neni 9.03 Librat dhe Regjistrat, Përputhshmëria

(a) Përpjekjet e Aksionerëve. Aksionerët zotohen se do të bëjnë të gjitha përpjekjet e tyre të arsyeshme, për t'u siguruar se Shoqëria do të mbajë libra të rregullt të shitjeve/blerjeve dhe do të regjistrojë me vërtetësi dhe plotësi të gjitha të dhënat e marrëveshjeve dhe transaksioneve të dhe në lidhje me Biznesin; dhe

(b) Librat dhe Regjistrat e Shoqërisë. Shoqëria do të mbajë libra dhe regjistra të rregullt në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm per Biznesin e Shoqërisë, libra dhe regjistra të cilët do të mbahen në çdo rast në selinë e regjistruar të Shoqërisë. Pa u kufizuar me sa më lart, Shoqëria mban në selinë e vet të regjistruar, dokumentet e mëposhtme:

(1) listën aktuale të emrave të plotë dhe të adresës së vendbanimit/postës elektronike të Aksionerëve dhe Anëtarëve;

(2) kopjen e Statutit dhe të gjitha ndryshimeve të tij;

(3) kopjet e deklaratave tatimore të Shoqërisë dhe raporteve, nëse ka, për tre (3) Vitet Fiskale më të fundit;

(4) kopjet e pasqyrave financiare, nëse ka, të Shoqërisë për pesë (5) Vitet Fiskale më të fundit; dhe

(5) dokumente të tjera lidhur me Biznesin e Shoqërisë, sikurse mund të kërkohet në mënyrë të arsyeshme herë pas here nga vendimet e Mbledhjes së Asamblesë ose Këshilli Mbikëqyrës;

(c) Përputhshmëria. Shoqëria bën përpjekjet më të mira për të mbajtur në fuqi të plotë të gjitha miratimet, pëlqimet dhe licensat e nevojshme për realizimin e Biznesit.

Neni 9.04 Audituesit e Shoqërisë

(a) Përzgjedhja e Audituesve. Aksionerët bien dakord të emërojnë auditues financiarë ndërkombëtarë të mirënjohur me qëllim që ta ndihmojnë Shoqërinë t'i mbajë librat e shitjes dhe regjistrat në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm, si dhe të bëjnë auditet e pasqyrave të Shoqërisë në fund të Vitit Fiskal. Përveçse kur dakordësohet ndryshe nga Aksionerët, audituesi ndërkombëtar do të përzgjidhet nga një prej zyrave shqiptare të firmave Big4 të auditimit si (i) KPMG, (ii) PricewaterhouseCoopers, (iii) Deloitte, (iv) Ernst & Young. Këshilli Mbikëqyrës do t'i rekomandojë Mbledhjes së Asamblesë së Shoqërisë të miratojë një prej katër firmave të lartpërmendura të auditimit, për të kryer auditimet financiare.

(b) Audituesi Fillestar. Aksionerët bien dakord se, audituesi i parë ligjor i shoqërisë, do të jetë [●], me NUIS [●].

(c) Afati. Audituesi ligjor do të emërohet për një afat kohor prej një viti. Afati kohor do të zgjasë për një Vit të plotë Fiskal, me kusht që për audituesin e parë të emëruar sipas paragrafit (b) më lart, afati të fillojë nga Data e Themelimit, deri më 31 dhjetor 2023.

Neni 9.05 Të Drejtat e Auditimit dhe Inspektimit të ASDC-së

(a) Të drejtat e ASDC-së. ASDC-ja, pa ndërhyrë në mënyrë të papërshtatshme tek aktivitetet e Shoqërisë, mundet që me shpenzimet e veta të:

(1) diskutojë në kohë të arsyeshme çështjet, financat dhe llogaritë e Shoqërisë me Drejtorin e Shoqërisë;

(2) në kohë të arsyeshme dhe me njoftim të arsyeshëm paraprak, inspekton dhe mban kopje të të gjithë librave të shitjes, regjistrave, llogarive, urdhrave, faturave, kontratave, vendimeve të brendshme dhe dokumenteve të tjera lidhur me punën dhe çështjet e Shoqërisë, ose në përputhje me kufizimet e arsyeshme të konfidencialitetit, të pranueshme në mënyrë të arsyeshme nga Shoqëria, i inspekton këto dokumente dhe i bën kopjet nëpërmjet një prej përfaqësuesve ose këshilltarëve profesionistë; dhe

(b) Zotimet e Eagle Hills-it. Eagle Hills-i zotohet se, drejtuesit dhe/ose punonjësit e tij, si dhe drejtuesit dhe/ose punonjësit e Shoqërisë, do t' u vënë në dispozicion përfaqësuesve ose këshilltarëve profesionistë të emëruar nga ASDC-ja të gjithë informacionin e kërkuar prej tyre, për sa kohë që lidhet me aktivitetet e Shoqërisë.

KREU X.
TRANSFERIMI I AKSIONEVE

Neni 10.01 Kufizimet e Përgjithshme të Transferimeve

Përveçse kur parashikohet në këtë Neni 10.01 (*Kufizimet e Pergjithshme të Transferimeve*) asnjë Aksionar nuk i shet, transferon, cakton, ngarkon me Barrë ose tjetërson drejtpërdrejt ose tërthorazi aksionet e veta në Shoqëri, ose pjesë të tyre, qoftë për pagesë në para apo në natyrë, ose një ndërthurje të të dyjave, ose pa pagesë, apo nuk lidh marrëveshje, opsione apo ujdi tjetër lidhur me këtë transferim, caktim, ngarkim apo tjetërsim të plotë ose të pjesshëm të aksioneve të veta. Çdo transaksion i tillë për qëllimet e këtij Neni, do të përbëjë "**Transferim**".

Neni 10.02 Kufizimet e Transferimit për Eagle Hills-in

Eagle Hills-i nuk mund të Transferojë të paktën 50.10% (pesëdhjetë e 1/10 për qind të aksioneve totale në Shoqëri (duke mbajtur kështu shumicën e aksioneve të Shoqërisë) përveçse kur ky Transferim miratohet paraprakisht nga ASDC-ja. Sipas Neni 10.06 (*E drejta e parablerjes së Aksionarit Joshitës në Transferimet e Kufizuara*), Eagle Hills-i mund t'i transferojë aksionet e mbetura pas marrjes së miratimit paraprak me shkrim nga Qeveria Shqiptare dhe pasi përfituesit e Transferimit të kenë kaluar verifikimet e nevojshme të sigurisë nga Qeveria Shqiptare.

Neni 10.03 Transferimet e Pakushtëzuara.

(a) Transferimet e Pakushtëzuara. Aksionerët bien dakord se Transferimi nuk përfshin Transferimet e aksioneve që bëhen në favor të (i) Personave të Lidhur të Eagle Hills-it që janë plotësisht në pronësinë ose Kontrollin e Pronarëve Përfitues ose ndonjërit prej tyre, ose (ii) një Personi që është plotësisht nën pronësinë dhe Kontrollin e Qeverisë Shqiptare, Transferime të cilat do të jenë të pakushtëzuara dhe do t'i nënshtrohen vetëm ratifikimit të pakualifikuar dhe respektimit nga përfituesit e Transferimit të dispozitave të Marrëveshjes Kuadër si dhe të gjitha detyrimeve në çdo marrëveshje që është nënshkruar nga Aksionerët ("**Transferimet e Pakushtëzuara**").

(b) Mosmbajtja e Pronësisë pas Transferimit së Pakushtëzuar. Nëse përfituesi i Transferimit, sipas Transferimit së Pakushtëzuar, nuk është më në pronësinë dhe Kontrollin e

plotë të ndonjë prej Pronarëve Përfitues ose Qeverisë Shqiptare për çfarëdolloj arsyeje, aksionet e përftuara i duhen ritransferuar menjëherë dhe plotësisht Aksionarit Shitës sipas rastit.

(c) Përgjegjësia e vazhdueshme e Aksionarit Shitës. Aksionari Shitës është përgjegjës individualisht dhe bashkërisht si bashkëdebitor për të gjitha detyrimet e përfituesit të Transferimit së Pakushtëzuar. Në rastin e Transferimit së Pakushtëzuar, Garancia mbetet në fuqi dhe mbulon detyrimet e përfituesit të Transferimit në të njëjtën shkallë që ka mbuluar detyrimet e Eagle Hills-it ose ASDC sipas rastit

Neni 10.04 Jo Transferime Palëve të Treta gjatë Bllokimit

Pavarësisht dispozitave të tjera në këtë Statut, asnjë Aksionar nuk mund t'i transferojë aksionet gjatë Bllokimit, përveçse kur Transferimi bëhet në përputhje me dispozitat e parashikuara te Neni 4.08 (*Mekanizmi i Zhbllokimit*).

Neni 10.05 Procedura e Transferimit

(a) Njoftimi i Shitjeve. Aksionari Shitës e lajmëron me shkrim Aksionarin Jo-shitës, duke përcaktuar qëllimin për të transferuar aksionet që ka në Shoqëri ("**Aksionet e Ofruara**"). Njoftimi ("**Njoftimi i Shitjes**") përcakton Aksionet e Ofruara, çmimin e Transferimit dhe kushtet e tjera sipas së cilave Aksionet e Ofruara propozohen të transferohen, identitetin e Blerësit dhe datën kur Transaksioni i Propozuar pritet të përfundojë("**Kushtet e Ofertës**").

(b) Kushtet e Transferimit. Në vartës të parashikimeve të bëra te Neni 10.01 (*Kufizimet e Përgjithshme të Transferimeve*), Neni 10.02 (*Kufizimet e Transferimit për Eagle Hills-in*), Neni 10.03 (*Transferimet e Pakushtëzuara*), Neni 10.04 (*Jo Transferime për Palë të Treta gjatë Bllokimit*) dhe Neni 10.06 (*E drejta e Parablerjes së Aksionerëve Jo-shitës në Transferimet e Kufizuara*), nëse Aksionari do të bëjë një transferim ("**Aksionari Shitës**") në favor të një personi tjetër ("**Blerësi**") dhe transferimi propozuar Blerësit, "**Transaksioni i Propozuar**"), Transferimi është i lejueshëm nëse:

(1) lidhet me të gjitha ose me një pjesë të aksioneve të Aksionarit Shitës në Shoqëri, me kusht që Eagle Hills-i të mund të transferojë vetëm një pjesë të aksioneve që e tejkalojnë shumën e aksioneve të patransferueshme sipas Neni 10.01 (Kufizimet e Transferimit për *Eagle Hills-in);*

(2) Blerësi merr plotësisht pozicionin përkatës kontraktual në Projektin "*Durrës Yacht & Marina*" (së bashku me të gjitha të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë) të Aksionarit Shitës sipas Marrëveshjes Kuadër dhe Marrëveshjeve të Transaksioneve të lidhura me Aksionarin Shitës lidhur me Projektin;

(3) Një garantues me gjendje financiare të paktën të barabartë me Dorëzanësin jep një garanci për Blerësin me objekt të njëjtë me garancinë e mëparshme (në lidhje

me Garancinë e NSHMI ose Garancinë e ASDC, sipas rastit), me kusht që nëse përfituesi i Transferimit ka gjendje financiare të paktën të barabartë me Dorëzanësin, nuk do të kërkohet si garantues një palë e tretë, shitblerja do të kryhet në shkëmbim të të hollave dhe do të miratohet nga Mbledhja e Asamblesë;

(4) Nëse Mbledhja e Asamblesë nuk e miraton Transaksionin e Propozuar do të caktohet me vendim një Blerës alternativ, nëse ka, i cili do t'i blejë aksionet e Aksionarit shitës sipas termave dhe kushteve që nuk janë më pak përfituese se ato të parashtruara në Njoftimin e Shitjes, me kusht që të përmbushen gjithmonë kushtet në pikat (1) – (3) të këtij Neni. Në rast mosmarrëveshjesh midis Aksionerëve në lidhje me nëse një entitet ka "gjendje financiare të paktën të barabartë", një prej katër firmave të mëdha të kontabilitetit (caktuar bashkërisht nga Aksionerët dhe paguar nga Aksionari Shitës) do të konfirmojë nëse entiteti "ka gjendje financiare të paktën të barabartë me Dorëzanësin" dhe ky konfirmim do të merret si provë për gjendjen e tij financiare, sipas kuptimit të kësaj pike.

Neni 10.06 E drejta e Parablerjes e Aksionarit Jo-Shitës në Transferimet e Kufizuara

(a) Përgjigjja për Njoftimin e Shitjes. Aksionari Jo-Shitës, brenda një periudhe prej njëzet (20) Ditësh Pune pas Njoftimit të Shitjes, do t'i dërgojë Aksionarit Shitës një njoftim me shkrim, në të cilin deklaron se dëshiron të blejë Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës, ose refuzon të blejë Aksionin e Ofruar ("**Përgjigje**"). Nëse Aksionari Jo-Shitës nuk dërgon Përgjigje brenda periudhës së përcaktuar më sipër, konsiderohet se Aksionari Jo-shitës ka refuzuar ta blejë Aksionin e Ofruar.

(b) Detyrimi për Blerje/Shitje. Me marrjen e Përgjigjes në të cilën deklarohet se Aksionari Jo-Shitës dëshiron të blejë Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës, Aksionari Shitës është i detyruar ta shesë në mënyrë të pakushtëzuar dhe Aksionari Jo-Shitës është i detyruar ta blejë në mënyrë të pakushtëzuar Aksionin e Ofruar sipas Kushteve të Ofertës.

(c) Mbyllja. Mbyllja e shitjes së Aksionit të Ofruar për Aksionarin Jo-Shitës do të kryhet sipas rendit të mëposhtëm:

(1) Aksionari Jo-Shitës publik do të depozitojë sigurimin e përshtatshëm të pagesës sipas Kushteve të Ofertës, sipas rastit;

(2) Aksionerët do të sigurohen që, duke shmangur vonesa jo të nevojshme, të gjitha miratimet që mund të kërkohen për të kryer blerjen e Aksionit të Ofruar, do të merren nga Autoriteti i Konkurrencës dhe do të jenë përfundimtare dhe jo të

apelueshme. Shpenzimet për procedurat e marrjes së miratimit nga Autoriteti i Konkurrences do të mbulohen nga Aksionari Jo-Shitës;

(3) Aksionari Jo-Shitës dhe Aksionari Shitës do të nënshkruajnë Aktin e Transferimit lidhur me Aksionin e Ofruar dhe do të vërtetojnë nënshkrimet e tyre në mënyrë të rregullt;

(4) Aksionari Shitës do të dorëzojë të gjitha dorëheqjet e parevokueshme me shkrim të të gjithë Anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës të emëruar me propozim të Aksionarit Shitës, si dhe Drejtorit/Zëvendës Drejtorit, duke konfirmuar se ata nuk kanë asnjë pretendim kundrejt Shoqërisë;

(5) Aksionari Shitës do të dorëzojë të gjitha miratimet ose dokumentet e tilla (nëse ka), sipas nevojës, për të dhënë prova për titullin e Aksionit të Ofruar dhe kapacitetin e Aksionarit Shitës për të shitur dhe transferuar të njëjtin;

(6) subjekt i përputhshmërisë nga ana e Aksionarit Shitës me detyrimet e tij sipas këtij Statuti, shuma e plotë e Kushteve të Ofertës do ti paguhet Aksionarit Shitës.

(d) Transferimi në rast të mungesës së Përgjigjes. Në rast të ndonjë Përgjigjeje negative nga Aksionari Jo-Shitës, ose refuzimi të heshtur nga Aksionari Jo-Shitës për të blerë Aksionin e Ofruar, Aksionari Shitës mund ta përfundojë Transaksionin e Propozuar në përputhje me Njoftimin e Shitjes brenda njëzet (20) Ditëve Pune (nëse nuk kërkohet miratimi nga Autoriteti i Konkurrencës për Transaksionin e Propozuar), ose brenda pesë (5) muajve (nëse kërkohet miratimi i përqendrimeve për Transaksionin e Propozuar). Nëse Transaksioni i Propozuar nuk ka përfunduar brenda periudhës së përcaktuar në këtë Nen, çdo përpjekje e Aksionarit Shitës për të shitur aksionin e tij do të konsiderohet Transferim i ri dhe i nënshtrohet procedurës së përcaktuar te Neni 10.05 (*Procedurat e Transferimit*).

(e) Mospajtimi. Në rast se kushtet e përcaktuara në këtë Neni 10.06 nuk përmbushen në lidhje me një Transferim, ky Transferim ("**Transferim i Ndaluar**") nuk do të ketë efekt, Shoqëria nuk do ta njohi Transferimin e Ndaluar dhe Aksionerët nuk do të ndërmarrin asnjë veprim të nevojshëm për ta shtuar aksionarin e ri në Regjistrin Tregtar që mban Qendra Kombëtare e Biznesit dhe do të vazhdojnë të menazhojnë çështjet e Shoqërisë, njësoj sikur Transferimi i Ndaluar të mos kishte ndodhur.

Neni 10.07 E drejta e bashkëshitjes në Transferimet e Kufizuara

(a) E drejta e bashkëshitjes. Në rast të ndonjë Transferimi të kufizuar, Aksionari Jo-Shitës ka të drejtën, por jo detyrimin, për të marrë pjesë në Transferim, duke Transferuar

aksionet e tij në mënyrë proporcionale te Blerësi, me të njëjtat terma dhe kushte që zbatohen për Aksionarin Shitës ("**E drejta e bashkëshitjes**").

(b) Detyrimi për blerje. Nëse Aksionari Jo-Shitës zgjedh të ushtrojë të Drejtën e tij të Bashkëshitjes duke dërguar Njoftimin e Bashkëshitjes në Përgjigje, Aksionari Shitës mund të shesë Aksionin e tij vetëm me kushtin që Blerësi të angazhohet të blejë aksionet proporcionale të Aksionarit Jo-Shitës në formën e një oferte detyruese që Blerësi do t'ia dërgojë Aksionarit Joshitës brenda dhjetë (10) Ditësh Pune nga njoftimi i Aksionarit Shitës për Blerësin që Aksionari Jo-Shitës ka zgjedhur të mos ushtrojë të Drejtën e tij të Bashkëshitjes ("**E Drejta e Bashkëshitjes**"). Nëse Blerësi nuk i bën Ofertën e Bashkëshitjes Aksionarit Jo-Shitës, Aksionari Shitës ndalohet t'ia shesë aksionin e tij Blerësit.

(c) E drejta për të shitur aksione proporcionale. Në rastin kur Aksionarit Jo-shitës ka zgjedhur në kohën e duhur për të përfshirë aksionin e tij proporcional në një shitje të propozuar në këto kushte, Aksionari Jo-Shitës gëzon të drejtën të shesë një numër Aksionesh në pronësi të Aksionarit Jo-Shitës të barabartë me numrin proporcional të aksionee të tij në raport me numrit total të Aksioneve që do të bliehet nga pala ose palët e treta, sipas rastit, bazuar në përqindjen e kapitalit të Aksionarit Jo-Shitës në Shoqëri.

(d) Njoftimi i bashkëshitjes. Aksionari Joshitës do të njoftojë Aksionarin Shitës me shkrim për zgjedhjen e tij për të ushtruar të Drejtën e Bashkëshitjes ("**Njoftimi i Bashkëshitjes**") së bashku me Përgjigjen e dhënë në përputhje me Neni 10.06 (*E drejta e Parablerjes e Aksionarit Jo-Shitës)*. Në rast se Aksionari Jo-Shitës (i) e njofton Aksionarin Shitës se nuk do të ushtrojë të drejtën e Bashkëshitjes, ose (ii) nuk e njofton Aksionarin Shitës për zgjedhjen e tij deri në përfundimin e afatit për Përgjigje, E Drejta e Bashkëshitjes shuhet.

(e) Angazhimi detyrues për shitje. Njoftimi i Bashkëshitjes përbën një angazhim detyrues për Aksionarin Jo-shitës për t'ia shitur aksionin e tij në Shoqëri Blerësit njëkohësisht me shitjen dhe Transferimin nga Aksionari Shitës dhe në të njëjtat terma dhe kushte.

Neni 10.08 Transferimet e Papajtueshme

Çdo Transferim i Aksioneve ose interesave të tjera në Shoqëri që nuk do të jetë në pajtim me dispozitat e këtij Statuti do të konsiderohet i pavlefshëm.

KREU XI.
DALJA

Neni 11.01 Dispozitat e Shitblerjes

Aksionerët do të zbatojnë *mutatis mutandis* dispozitat në Kreun 18 (*Dalja)* dhe Kreun 19 (*Ushtrimi i Opsioneve të Shitblerjes*) të Marrëveshjes Kuadër.

Neni 11.02 Vlera e Drejtë e Tregut të Aksioneve

Aksionerët do të zbatojnë *mutatis mutandis* dispozitat në Kreun 20.1 (*Vlera e Drejtë e Tregut*) të Marrëveshjes Kuadër.

KREU XII.
KONFIDENCIALITETI

Neni 12.01 Informacioni konfidencial

Aksionerët do të bëjnë të gjitha përpjekjet e arsyeshme për ta mbajtur informacionin konfidencial dhe për të siguruar se Personat e Lidhur të tyre përkatës dhe oficerët, punonjësit, agjentët dhe profesionistët e tyre përkatës dhe këshilltarët e tjerë do të mbajnë konfidencial çdo informacion ("**Informacion Konfidencial**"):

(1) lidhur me klientët, Biznesin, asetet ose çështjet e Shoqërisë që mund të kenë ose të marrin nëpërmjet pronësisë së një interesi në Shoqëri; ose

(2) lidhur me klientët, bizneset, asetet ose çështjet e Aksionerëve të tjerë apo të ndonjë prej Personat e Lidhur të tyre, që mund të kenë ose të marrin nëpërmjet një Aksionari nëpërmjet ushtrimit të të drejtave të tyre apo zbatimit të detyrimeve të tyre në përputhje me këtë akt.

Neni 12.02 Kufizimet

(a) Ndalohet publikimi pa miratimin paraprak. Asnjë Aksionar nuk mund t'i bëjë me dije një pale të tretë Informacione Konfidenciale, pa miratimin paraprak me shkrim të Aksionarit tjetër.

(b) Nxjerrja e lejuar e të dhënave. Kufizimi i përcaktuar në paragrafin (a) më sipër nuk zbatohet për:

(1) informacionin që është ose bëhet i disponueshëm për publikun (përveçse si rezultat i shkeljes së këtij KREU XII (*Konfidencialiteti*);

(2) informacionin që zhvillohet në mënyrë të pavarur nga Aksionari përkatës ose që merret nga palë të treta në masën që kërkohet me të drejtën për ta publikuar atë;

(3) informacionin që ishte ligjërisht në zotërim të Aksionarit përkatës pa ndonjë kufizim për publikimin, siç mund të tregohet nga regjistrat me shkrim të Aksionarit ose evidencat e tjera të arsyeshme;

(4) informacionin që, pas publikimit sipas këtij KREU XII (*Konfidencialiteti*), vihet në dispozicion të Aksionarit përkatës, siç mund të tregohet nga regjistrat me shkrim të Aksionarit ose evidencat e tjera të arsyeshme, nga një burim që nuk lidhet me ndonjë detyrim konfidencialiteti në lidhje me këtë informacion;

(5) prezantimin e Informacionit Konfidencial nga Aksionari te drejtuesit ose punonjësit e tij, ose te Personat e Lidhur e tij, ose drejtorët dhe punonjësit e këtyre Personat e Lidhur, që duhet të dinë se Informacioni Konfidencial për qëllime lidhur me këtë Statut ose Marrëveshjet e Transaksionit, me kushtin që, ata drejtues dhe punonjës të jenë subjekt i një detyrimi statutor ose kontraktual që është po aq strikt për konfidencialitetin;

(6) publikimin e informacionit në masën e kërkuar për publikim me ligj (me kushtin që, për shmangie të dyshimit, ky ligj të mos përjashtojë detyrimet konfidenciale nga publikimi i informacionit), rregullat e çdo burse të njohur ose gjykate së juridiksionit kompetent, autoriteti qeveritar zyrtar ose rregullator, apo ndonjë vendimi, urdhri apo kërkese detyruese të ndonjë autoriteti tjetër kompetent;

(7) publikimin e informacionit për ndonjë autoritet tatimor në masën e arsyeshme të kërkuar për qëllime të çështjeve tatimore të Aksionarit përkatës apo të ndonjë prej Ortakëve të tij;

(8) prezantimin te këshilltarët profesionistë të Aksionarit të informacionit që kërkohet në mënyrë të arsyeshme për t'u publikuar për qëllime lidhur me Statutin ose Marrëveshjet e Transaksionit, me kushtin që, këta këshilltarë profesionistë, të jenë subjekt i një detyrimi statutor ose kontraktual që është po aq strikt për konfidencialitetin;

(9) prezantimin te ndonjë sigurues sipas ose në lidhje me një politikë sigurimi lidhur me Biznesin, sipas rastit, me kushtin që, këta persona, të jenë subjekt i një detyrimi njësoj strikt për konfidencialitetin statutor ose kontraktual;

(10) prezantimin e informacionit te ndonjë bankë ose institucion financiar për qëllime të kërkimit ose marrjes së financimit lidhur me Projektin, duke përfshirë çdo konsulent profesionist të marrë nga ajo bankë apo institucion financiar për qëllime të vlerësimit të Informacionit Konfidencial, me kushtin që, këta persona, të jenë subjekt i një detyrimi njësoj strikt për konfidencialitetin statutor ose kontraktual;

(11) çdo shpallje, ose qarkore, apo informacion të ofruar në përputhje me kushtet e Kreut 23 *(Njoftimet Publike)* të Marrëveshjes Kuadër;

(c) Udhëzimi i palëve të treta. Secili Aksionar do të informojë çdo oficer, punonjës ose agjent, apo profesionist ose këshilltar tjetër, duke e këshilluar në lidhje me çështje që kanë të bëjnë me Statutin ose Marrëveshjet e Transaksionit, ose të cilit i ofron Informacion Konfidencial, se ky informacion është konfidencial dhe i udhëzon ata lidhur me:

(1) çdo shpallje, ose qarkore, apo informacion të ofruar në përputhje me kushtet e Kreut 23 *(Njoftimet Publike)* të Marrëveshjes Kuadër;

(2) mbajtjen konfidenciale të informacionit; dhe

(3) mos bërjen publike te ndonjë palë e tretë (përveç personave të cilëve u është bërë me dije, ose mund t'u bëhet me dije në përputhje me përcaktimet e këtij KREU XII (*Konfidencialiteti*).

(d) Kohëzgjatja e kufizimit. Me pushimin e së qënit Aksionar për çfarëdo arsyeje, Aksionari do të jetë i lidhur me detyrimet që burojnë nga ky KREU XII (*Konfidencialiteti*) për një periudhë prej tre (3) vitesh. Nëse kërkohet nga Shoqëria, Aksionari është i detyruar t'i dorëzojë në kohë Shoqërisë të gjitha materialet që përmbajnë Informacion Konfidencial të mbajtur prej tij ose ndonjë prej Personave të Lidhur të tij apo pale të tretë që i ka marrë këto të dhëna nëpërmjet Aksionarit dhe nuk mban asnjë material të tillë (qoftë në format fizik apo digjital) përveç atyre të kërkuara nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

KREU XIII.
TË NDRYSHME

Neni 13.01 Deklaratat dhe Garancitë

Secili Aksionar, deklaron dhe i garanton Aksionarit tjetër, që nga data e këtij Statuti, si më poshtë:

(a) Organizimi, Pozicioni dhe Fuqia. Ky Aksionar është i organizuar në mënyrë të rregullt, ekziston në mënyrë të vlefshme dhe në pozicion të mirë sipas Legjislacionit të Zbatueshëm dhe ka fuqi dhe zotësi të plotë, si dhe zotëron franchise, licensa, leje, autorizime dhe miratime të nevojshme për t'i mundësuar marrjen në pronësi, marrjen me qira ose mbajtjen e pasurive dhe aseteve të tij, duke përfshirë Aksionet dhe kryerjen e biznesit të tij, siç është kryer aktualisht.

(b) Autoriteti; Nënshkrimi dhe Zbatimi; Zbatueshmëria. Ky Aksionar ka fuqi dhe zotësi të plotë për nënshkrimin e këtij Statuti. Nënshkrimi dhe zbatimi nga ky Aksionar i këtij Statuti, është autorizuar në mënyrë të rregullt, nëpërmjet të gjitha veprimeve të nevojshme. Ky Aksionar e ka nënshkruar dhe zbatuar këtë Statut në mënyrë të rregullt, dhe ky Statut përbën detyrimin e tij ligjor, të vlefshëm dhe detyrues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e tij.

Neni 13.02 Transaksioni me Personat e Lidhur

(a) Transaksionet e Parimit të Tregut. Aksionerët kërkojnë që Shoqëria të mos hyjë në transaksione, marrëveshje ose mirëkuptime të ndonjë lloji me Ortakun e Aksionarit ose të lidhur me shoqërinë Eagle Hills, përveç ndonjë transaksioni, marrëveshjeje ose mirëkuptimi sipas termave dhe kushteve të parimeve të tregut subjekt i Neni 4.08 (*Vendimet e Rendësishme*).

(b) Zgjidhja e konflikteve. Pavarësisht se çfarë parashikohet ndryshe, në zbatim të Nenit 13, pika 3 e Ligjit për Shoqëritë Tregtare, Aksionerët do të japin paraprakisht miratimin (ky miratim konsiderohet i regjistruar së bashku me Statutin për qëllime të Ligjit për Shoqëritë Tregtare), që Shoqëri të hyjë në transaksione, marrëveshje ose mirëkuptime të çfarëdolloji me Personat e Lidhur e Aksionerëve të saj deri në dyqind mijë (200.000) euro sipas marrëveshjes subjekt i një shume totale maksimale prej pesë (5) milionë eurosh në vit, pa ndonjë kërkesë për miratim nga Aksionerët nëse (i) këto transaksione janë në përputhje me parimin e tregut dhe (ii) këto transaksione, marrëveshje ose mirëkuptime nuk lidhen me Shërbimet. Çdo transaksion mbi këtë kufi, kërkohet të miratohet shprehimisht nga Aksionari që nuk është Person i Lidhur i palës homologe në këtë transaksion.

Neni 13.03 Politika e Përgjegjësisë Sociale të Shoqërisë

(a) Qëllimet e CSRP-së. Aksionerët do të përpiqen të ndjekin standardet, udhëzimet dhe parimet e njohura në nivel kombëtar dhe ndërkombëtar për përgjegjësinë sociale të shoqërisë, që janë mbështetur ose përkrahen nga Aksionerët, duke përfshirë Udhëzimet e OECD-së për Ndërmarrjet Shumëkombëshe. Aksionerët dhe Shoqëria do të inkurajojnë çdo Person që është apo që do të përfshihet lidhur me Projektin, që t'i përfshijë vullnetarisht këto standarde, udhëzime dhe parime në praktikat e tyre të punës dhe politikat e tyre të brendshme. Këto standarde, udhëzime dhe parime, trajtojnë çështje si: puna, mjedisi, barazia gjinore, të drejtat e njeriut, marrëdhëniet me komunitetin dhe antikorrupsionin.

(b) Kontributi i Shoqërisë. Krahas kësaj, Aksionerët bien dakord se si pjesë e angazhimit të përgjegjësisë sociale të shoqërisë, Shoqëria do të përfshijë parashikime të posaçme në Planin e Detajuar të Biznesit dhe në Buxhet, për të kontribuuar në, dhe mbështetur ngritjen e kapaciteteve dhe programet e punësimit të të rinjve në fushat e transportit detar, peshkimit dhe turizmit, sipas miratimit të Aksionerëve në gjykimin e tyre. Ky kontribut dhe kjo mbështetje mund të përfshijnë bursa, trajnime, projekte kërkimore dhe inovacioni të ofruara përmes Qendrës së Ekselencës për Çështjet Detare, Universitetit të Durrësit dhe organeve të tjera arsimore publike në fushën e turizmit dhe transportit detar dhe krijimin e lidhjeve me rëndësi në nivel kombëtar dhe rajonal, në kuadër të bashkërendimit të Shqipërisë me *acquis*-in dhe standardet e Bashkimit Evropian për sigurinë detare, peshkimin dhe shërbimet portuale.

Neni 13.04 Veçueshmëria

Termat, kushtet dhe dispozitat e këtij Statuti janë plotësisht të veçueshme, dhe vendimi ose Gjykimi i ndonjë gjykate të juridiksionit kompetent, që shpall të pavlefshëm ose të pazbatueshëm një ose më shumë terma, kushte ose dispozita, nuk shpall të pavlefshëm ose të pazbatueshëm asnjë prej termave, kushteve ose dispozitave të tjera të saj dhe ky term i pavlefshëm ose i pazbatueshëm, do të zëvendësohet me një term të vlefshëm dhe të zbatueshëm, që do të pasqyrojë në masën më të madhe të mundshme, qëllimet fillestare të Aksionerëve në këtë dokument.

Neni 13.05 Titujt

Tabela e përmbajtjes, ndarja e këtij Statuti në nene, seksione, paragrafe, dhe vendosja e titujve, shërbejnë vetëm për lehtësi reference dhe as ndikojnë e as përdoren gjatë të kuptuarit apo interpretimit të këtij Statuti.

Neni 13.06 Statuti si i Tërë

Ky Statut, duke përfshirë Shtojcat dhe marrëveshje dhe dokumente të tjera që referohen ose parashikohen këtu, përbën Statutin në tërësi dhe mirëkuptimin e Aksionerëve lidhur me çështjet e përcaktuara këtu, dhe të gjitha negociatat dhe mirëkuptimet paraprake lidhur me objektin e këtij Statuti, janë bashkuar këtu.

Neni 13.07 Ndryshimet; Heqja dorë.

Ndryshimet në këtë Statut, mund të bëhen herë pas here; me kushtin që, asnjë ndryshim apo modifikim i Statutit apo ndonjë dispozite të tij, të mos jetë i vlefshëm ose në fuqi, përveçse me shkrim dhe me nënshkrimin nga secili Aksionar. Asnjë miratim, ose heqje dorë, anulim ose lirim (secili, "**Heqje dorë**") prej ndonjë dispozite apo shkeljeje të këtij Statuti, nuk do të jetë i vlefshëm ose në fuqi, përveçse me shkrim dhe me nënshkrimin nga Aksionari që bën këtë Heqje dorë, dhe asnjë Heqje dore specifike nuk përbën Heqje dore në lidhje me ndonjë dispozitë ose shkelje tjetër, me natyrë të ngjashme ose jo. Moskëmbëngulja nga ana e ndonjë pale në këtë dokument në çdo rast për përmbushjen strikte, të plotë dhe në kohë nga pala tjetër të ndonjë dispozite apo detyrimi në këtë Marrëveshje, nuk përbën Heqje dorë nga ajo palë nga ndonjë prej të drejtave të saj në këtë Marrëveshje ose ndryshe.

Neni 13.08 Garanci të mëtejshme

(a) <u>Sipërmarrje të Aksionarit.</u> Secili Aksionar do të realizojë të gjitha aktet e tjera dhe do të nënshkruajë dhe dorëzojë të gjitha dokumentet e tjera që mund të jenë të nevojshme ose të përshtatshme për të përmbushur qëllimet dhe synimin e këtij Statuti. Secili Aksionar do të votojë Aksionet e veta dhe do të ushtrojë të gjitha të drejtat e tij lidhur me Shoqërinë për të mundësuar që kjo e fundit të pajtohet me detyrimet në këtë dokument dhe për t'u dhënë fuqi dispozitave të këtij Statuti dhe të drejtave të garantuara këtu.

(b) Sjellja e Aksionarit. Secili nga Aksionerët do të veprojë dhe, për aq sa ka të bëjë arsyeshëm me të drejtat dhe fuqitë e tij të kontrollit, që i janë dhënë për të ushtruar (qoftë drejtpërdrejt apo tërthorazi) mbi çështjet e ndonjë Personi, bën që Personi ose Personat e tjerë, të veprojnë në mirëbesim, në mënyrë që: (i) Biznesi i Shoqërisë të kryhet në interesin më të mirë të Shoqërisë dhe Projektit në përgjithësi; (ii) Biznesi i Shoqërisë të kryhet gjithmonë në përputhje me Master Planin, Planin e Biznesit dhe Planet e Detajuara të Biznesit të zbatueshme, praktikat më të mira të industrisë dhe parimet tregtare fitimprurëse; dhe (iii) secili Aksionar dhe të gjitha palët e treta, drejtpërdrejt ose tërthorazi nën kontrollin e tyre ose që ushtrojnë kontroll mbi to, nuk veprojnë në një mënyrë që pengon ose ndalon Shoqërinë ta kryejë Biznesin në mënyrë të përshtatshme, efikase dhe të arsyeshme.

Neni 13.09 Pasuesit dhe të Caktuarit.

(a) Ky Statut është detyrues dhe në interes të pasuesve përkatës dhe të caktuarve të autorizuar të secilit Aksionar në këtë dokument: me kushtin që, asnjë Aksionar të mos Transferojë ose caktojë asnjë nga interesat e Aksionarit (ose përqindje të tyre apo interes përfitues) ose të drejtat, interesat apo detyrimet e Aksionarit në këtë dokument, përveçse në përputhje me termat e këtij Statuti.

Neni 13.10 Shpërbërja dhe Likuidimi

Në rast likuidimi të Shoqërisë, në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe vendimin e posaçëm të Mbledhjes së Asamblesë, likuiduesi mund të shpërndajë për interes të Aksionerëve, të gjithë ose një pjesë të aseteve të Shoqërisë, dhe për këtë qëllim mund të vlerësojë çdo aset dhe të përcaktojë mënyrën e shpërndarjes ndërmjet Aksionerëve.

Neni 13.11 Legjislacioni i Zbatueshëm

Ky Statut rregullohet dhe interpretohet në të gjitha aspektet në përputhje me ligjet e Republikës së Shqipërisë. Për sa u përket atyre që nuk janë parashikuar në këtë Statut, zbatohen dispozitat e Ligjit për Shoqëritë Tregtare, Kodi Civil i Shqipërisë, si dhe ligje të tjera të posaçme në Republikën e Shqipërisë.

Neni 13.12 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve

(a) Zgjidhja e të gjitha mosmarrëveshjeve, në lidhje me këtë Statut, do të realizohet në përputhje me Kreun 26 (*Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve*) të Marrëveshjes Kuadër i cili është përfshirë këtu me referencë dhe do të zbatohet mutatis mutandis, përveç rasteve kur kërkohet ndryshe sipas Legjislacionit të Zbatueshëm

Neni 13.13 Njoftimet

(a) Gjuhë shqipe. Nëse Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon se një komunikim, duke përfshirë, por pa u kufizuar, njoftimet, diskutimet dhe procesverbalet e Mbledhjes së Asamblesë dhe mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës detyrimisht duhet të kryhen në gjuhën shqipe, atëherë komunikimi, duke përfshirë, por pa u kufizuar, njoftimet, diskutimet dhe procesverbalet e organeve përkatëse të shoqërisë, kryhen në formë dygjuhëshe, në shqip dhe në anglisht. Në rast mospërputhjeje ndërmjet versionit në shqip dhe anglisht, mbizotëron vetëm versioni në gjuhën angleze ndërmjet Aksionerëve.

(b) Metodat e Njoftimit. Për sa kohë nuk parashikohet shprehimisht ndryshe në këtë Marrëveshje, çdo njoftim, pretendim, kërkesë, pyetje, pëlqim, miratim apo komunikim tjetër ndaj Aksionarit në të, kryhet në gjuhën angleze dhe shqipe dhe konsiderohet si i kryer ose i dhënë në rastin kur bëhet me shkrim dhe dorëzohet personalisht me konfirmim dorëzimi, ose kur dërgohet me postë të regjistruar (të parapaguar), faks ose shërbim korrier (të parapaguar) te Aksionari në fjalë, në adresën përkatëse të përcaktuar më poshtë (ose në adresa të tjera të njoftuara nga Palët me shkrim ndaj Palës tjetër/Dorëzanësit). Të gjitha njoftimet do të dërgohen edhe përmes një email-i për lehtësi, pa u konsideruar si njoftim sipas kësaj Marrëveshjeje. Të gjitha njoftimet dhe komunikimet e tjera konsiderohen të kryera në datën e marrjes nga personi i adresuar.

Për Eagle Hills-in:
Adresa: Administrata 8 - Porti i Durrësit, Rruga Tregtare, Lagjia Nr. 1, Durrës, Shqipëri
Në vëmendje të: Departamenti Ligjor
Email: asg@eaglehills.com

Për Dijeni
Adresa: Capital Plaza, Office Toëer, Level 9, Al Dana, Khalifa Bin Zayed St., Abu Dhabi, United Arab Emirates
Në vëmendje të: Departamenti Ligjor
Email: asg@eaglehills.com ; abh@symphony.uk.com

Për ASDC-në:
Adresa: Rruga "Tregtare" Lagja nr.1, Porti Durrës, Shqipëri
Në vëmendje të: Administratori
Email: paradhoma@asdc.al; info@asdc.al

Neni 13.14 Shpenzimet për tarifa

Aksionerët bien dakord se do të financojnë bashkërisht dhe në mënyrë proporcionale kostot e krijimit të Shoqërisë.

Neni 13.15 Gjuha

Gjuha për komunikimet ndërmjet Aksionerëve është gjuha shqipe dhe kur është e nevojshme, anglishtja. Ky Statut është hartuar në anglisht dhe shqip, dhe Aksionerët bien dakord dhe pranojnë se për interpretimin e këtij Statuti në ndonjë gjykatë, do të mbizotërojë versioni në anglisht.

Neni 13.16 Asnjë Interpretim kundër Hartuesit

Aksionerët pranojnë se ky është një dokument i negociuar. Fakti që një Aksionar (ose këshilltarët e tij) kanë hartuar Statutin ose një dispozitë të caktuar të tij ose që ai përfiton nga kjo dispozitë nuk do të përdoret kundër tij në interpretimin e kushteve të Statutit.

Neni 13.17 Të kuptuarit e dokumenteve dhe dispozitave

Aksionerët pranojnë dhe bien dakord se kanë lexuar dhe kuptuar termat, detyrimet dhe të drejtat që rrjedhin nga ky Statut dhe se kanë pasur mundësinë të konsultohen me këshilltarin ligjor sipas zgjedhjes së tyre.

.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, Aksionerët zbatojnë këtë Marrëveshje përmes përfaqësuesve të tyre të autorizuar me ligj:

AKSIONERËT THEMELUES

EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT SH.P.K.

Nga:

_____ _____

Emri: Mohamed Ali Rashed Alabbar
Titulli: Drejtor i Përgjithshëm

ALBANIAN SEASPORTS DEVELOPMENT COMPANY SH.A.

Nga:

_____ _____

Emri: Z. Erlis HERENI
Titulli: Drejtor i Përgjithshëm

LISTA E SHTOJCAVE

Shtojca 5.01. **Përbërja e Këshillit**

	Emri	Funksioni	Propozuar nga:
1.		Kryetar	Eagle Hills
2.		Nënkryetar	ASDC
3.			
4.			
5.			

Shtojca 6.01. **Drejtori dhe Zëvendësdrejtori**

	Emri	Funksioni	Propozuar nga:
1.		Drejtor	Eagle Hills
2.		Zëvendësdrejtor	ASDC

<u>Shtojca 7.01</u>. Kontributet fillestare në kapital – Përqindja e kapitalit

Emri i Aksionarit	**Kontributi i Kapitalit Fillestar në LEK**	**Të drejtat ekonomike, të votimit dhe dividendit (Përqindja)**
Albanian Seaports Development Company sh.a.	[•]	[•]%
Eagle Hills Real Estate Development sh.p.k.	[•]	[•]%

LISTA E ANEKSEVE

Aneksi 1. **Marrëveshja Kuadër**

SHTOJCA 9

KONTRATË PËR TRANSFERIMIN E TITULLIT TË PRONËSISË

ndërmjet

[INVESTITORI STRATEGJIK SH.A.]

dhe

ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY SH.A.

Datë [●]

TABELA E PËRMBAJTJES

KREU I. PËRSHKRIME PARAPRAKE, INTERPRETIME DHE PËRKUFIZIME 5

NENI 1.01 PËRKUFIZIMET
NENI 1.02 PARIMET E INTERPRETIMIT

KREU II. ELEMENTET THEMELORE TË KONTRATËS

NENI 2.01 BAZA LIGJORE DHE HIERARKIA E NORMAVE
NENI 2.02 QËLLIMI I KONTRATËS
NENI 2.03 HYRJA NË FUQI E KONTRATËS
NENI 2.04 MARRËVESHJA KUADËR
NENI 2.05 SHKËMBIMI PËR VLERËN NOMINALE
NENI 2.06 MËNYRA E PAGESËS
NENI 2.07 TRANSFERIMI I PRONËSISË

KREU III. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

NENI 3.01 DETYRIMET E PRONARIT
NENI 3.02 DETYRIMET E ZHVILLUESIT

KREU IV. DEKLARIMET DHE GARANCITË E PALËVE

NENI 4.01 DEKLARIMET DHE GARANCITË E PALËVE
NENI 4.02 PREMTIMET E PALËVE

KREU V. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

NENI 5.01 ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE
NENI 5.02 LIGJI I ZBATUESHËM

KREU VI. TË NDRYSHME

NENI 6.01 FORCA MADHORE
NENI 6.02 KONFIDENCIALITETI
NENI 6.03 NJOFTIME
NENI 6.04 HEQJA DORË
NENI 6.05 VEÇUESHMËRIA
NENI 6.06 MARRËVESHJA E PLOTË
NENI 6.07 NDRYSHIMET
NENI 6.08 SHPENZIMET
NENI 6.09 PALËT E PAVARURA
NENI 6.10 ASNJË INTERPRETIM KUNDËR HARTUESIT
NENI 6.11 TË KUPTUARIT E DOKUMENTEVE DHE DISPOZITAVE
NENI 6.12 KOPJET E NJËJTA

Lista e Shtojcave

Shtojca 1	Fragment i Hartës së Treguesve
Shtojca 2	Certifikata e Përdorimit për Komplekset Ndërtimore
Shtojca 3	Mandati Bankar për Pagesën e Çmimit të Shitjes së Pasurisë
Shtojca 4	Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
Nr. _____ Rep_____
Nr. _____ Kol_____

PARATHËNIE

Kjo Kontratë për Transferimin e Titullit të Pronësisë (në vijim "**Kontrata**") lidhet sot më datë [●] 2022 ("**Data e Nënshkrimit**"), nga dhe ndërmjet palëve si më poshtë (në vijim secila palë do të referohet veçmas si "Palë" dhe bashkërisht si "Palët", siç e kërkon konteksti i kësaj Kontrate herë pas here):

(1) **ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY** sh.a., një shoqëri tregtare e themeluar sipas ligjeve të Republikës së Shqipërisë, e regjistruar pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit (QKB) me numër unik identifikimi M21929501T me zyrë të regjistuar në Rruga "Tregtare", Lagjja nr. 1, Durrës, Shqipëri (në vijim "**Pronari**"), e përfaqësuar ligjërisht nga administratori, Z. [●] , i biri i [●], i lindur më [●], në [●] dhe banues në [●], i identifikuar nëpërmjet letërnjoftimit ID me nr. [●], me numër personal, [●], madhor me zotësi juridike dhe zotësi të plotë për të vepruar; DHE

(4) ["**INVESTITORI STRATEGJIK**" **sh.a.**], një shoqëri aksionare e themeluar sipas ligjeve të Republikës se Shqipërisë, e regjistruar ne Qendrën Kombëtare të Biznesit me numër unik identifikimi [●] dhe me zyrë të regjistruar në adresën [●] (në vijim "**Zhvilluesi**"), përfaqësuar në këtë Kontratë nga [●], i biri i [●], i lindur më [●], në [●], banues në [●], madhor dhe me zotësi të plotë juridike për të vepruar, mbajtës i Letërnjoftimit [/Pasaportës] me nr. [●] dhe me nr. personal [●], në cilësinë e tij si [●].

PËRSHKRIME PARAPRAKE

MEQENËSE, më [●] 2022, u lidh Marrëveshja Kuadër ndërmjet Qeverisë së Republikës së Shqipërisë, "Eagle Hills Real Estate Development" sh.p.k., Albanian Seaports Development Company sh.a. dhe [NSHMI Development LLC], për zhvillimin e projektit "Durrës Marina and Yachts" (në vijim "**Marrëveshja Kuadër**");

MEQENËSE, [Eagle Hills Real Estate Development,] dhe Pronari kanë lidhur një Kontratë Zhvillimi nr. [●], rep [●] datë [●] ("**Kontratë Zhvillimi**");

MEQENËSE, Pronari është një nga dy aksionarët e shoqërisë së Zhvilluesit dhe të ardhurat e fituara nga shitja e Kompleksëve Ndërtimore do të shpërndahen si dividendë për Zhvilluesin sipas kushteve të Marrëveshjes Kuadër dhe Statutit të Shoqërisë së Zhvilluesit;

MEQENËSE, Marrëveshja Kuadër, si dhe Kontrata e Zhvillimit, parashikon lidhjen e kësaj Kontrate ndërmjet Palëve;

MEQENËSE, Palët dëshirojnë të specifikojnë në këtë Kontratë, mes të tjerash, të drejtat, detyrimet dhe kushtet e bashkëpunimit midis tyre;

ATËHERË, bazuar në kushtet, të drejtat, detyrimet, deklarimet dhe garancitë e shprehura në këtë Kontratë, Palët bien dakord si më poshtë:

KREU I. PËRKUFIZIMET DHE INTERPRETIMI

Neni 1.01 Përkufizimet

Fjalët me shkronja të mëdha në këtë Kontratë, që nuk janë përkufizuar në vijim, kanë kuptimin e përcaktuar në Marrëveshjen Kuadër.

"**Pretendimi**" nënkupton çdo ankesë, padi, pretendim, kërkesë për kompensim, në gjykatë, në gjykatën e arbitrazhit, Entitetin Qeveritar, ose në ndonjë institucion apo organizatë që merr vendime të ngjashme dhe që ka juridiksion mbi Palët.

"**Kompleksi Ndërtimor**" nënkupton strukturat që ndërtohen dhe zhvillohen tek Pasuria në përputhje me Kontratën e Zhvillimit.

"**Kontrata**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

"**Akti i Transferimit të Pronësisë**" ka kuptimin që i është dhënë te Neni 2.07 *(Transferimi i Pronësisë)* i kësaj Kontrate.

"**Zhvilluesi**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

"**Marrëveshja Kuadër**" ka kuptimin e marrëveshjes së lidhur mes Qeverisë së Shqipërisë, Eagle Hills Real Estate Development, [SPE] dhe NSHMI Development LLC, më datë [●], me nr. rep.[●], nr. kol.[●], nënshkruar pranë noterit [●].

"**Gjykimi**" ka kuptimin e dhënë te Neni 4.01(c) (*Deklaratat dhe Garancitë e Palëve*) i kësaj Kontrate.

"**Ndikim Përkeqësues Thelbësor**" ka kuptimin e dhënë te Neni 4.01(a) (*Deklaratat dhe Garancitë e Palëve*) i kësaj Kontrate.

"**Pronari**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

"**Pala**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

"**Person**" nënkupton çdo individ, person fizik, shoqëri, partneritet ose çdo formë organizimi të parashikuar në Legjislacionin e Zbatueshëm ose të një vendi të caktuar, duke përfshirë Entitetet Qeveritare.

"**Pasuria**" nënkupton pasurinë e paluajtshme, të regjistruar në ASHK, në pronësi të Pronarit me të dhënat e detajuara te Shtojca [●].

"**Data e Nënshkrimit**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

"**Kontrata e Zhvillimit**" ka kuptimin që i është dhënë në parathënien e kësaj Kontrate.

Neni 1.02 Parimet e Interpretimit

Në këtë Kontratë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe, do të përdoren interpretimet e mëposhtme:

(a) Koha. Të gjitha referencat ndaj kohës kryhen sipas orës vendase në Republikën e Shqipërisë (me përjashtim të përkufizimit të Ditës së Punës).

(b) Llogaritja e periudhave kohore. Gjatë llogaritjes së periudhës së ditëve përpara, përgjatë ose pas së cilave kryhet veprimi apo ndërmerret hapi në përputhje me këtë Kontratë, dita e përdorur si datë reference për llogaritjen e periudhës përjashtohet. Nëse dita e fundit e periudhës nuk është Ditë Pune, atëherë periudha në fjalë përfundon në Ditën pasardhëse të Punës. Përveçse kur përcaktohet shprehimisht ndryshe, afatet e përcaktuara në javë ose muaj përfundojnë në të njëjtën ditë kalendarike të javës ose muajit përkatës të caktuar si përfundimi i afatit.

(c) Gjinia dhe numri. Në këtë Kontratë, të gjitha referencat ndaj gjinisë përfshijnë të gjitha gjinitë, dhe fjalët që janë vetëm në numrin njëjës përfshijnë dhe shumësin dhe anasjellas.

(d) Titujt. Tabela e përmbajtjes, ndarja e kësaj Kontrate në kre, nene, paragrafë dhe nën-ndarje të tjera dhe vendosja e titujve, shërbejnë vetëm për lehtësi reference dhe as nuk duhet të ndikojnë e as të përdoren gjatë të kuptuarit apo interpretimit të kësaj Kontrate.

(e) Krerët/Nenet/paragrafët. Në këtë Kontratë, të gjitha referencat ndaj "Kreut", "Nenit" ose "paragrafit" lidhen vetëm me Kreun, Nenin dhe/ose paragrafin përkatës të kësaj Kontrate, përveçse kur përcaktohet ndryshe.

(f) Këtu. Fjalët, si "këtu", "në vijim", "i/e kësaj" dhe "sipas kësaj" i referohen kësaj Kontrate në tërësi dhe jo thjesht një nënndarjeje ku gjenden këto fjalë, përveçse kur konteksti e kërkon ndryshe.

(g) Përfshirë. Fjala "përfshirë", ose ndonjë variant tjetër i saj, nënkupton "duke përfshirë, por pa kufizim" dhe nuk interpretohet si kufizim i asnjë deklarate të përgjithshme që e paraprin sa u përket pikave apo ngjarjeve konkrete ose të ngjashme që vijnë menjëherë pas saj.

(h) Shtojcat. Shtojcat bashkëngjitur kësaj Kontrate interpretohen bashkërisht me dhe si pjesë thelbësore e kësaj Kontrate, në të njëjtën masë si të ishin parashikuar fjalë për fjalë në këtë dokument.

(i) Monedha e pagesës. Përveçse kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon ndryshe, të gjitha pagesat e parashikuara në këtë Kontratë kryhen në monedhën EUR (euro). Në të gjitha rastet kur Legjislacioni i Zbatueshëm parashikon kryerjen e pagesës në LEK, apo është e nevojshme të përcaktohet shuma e pagesës ose e një vlere të pretenduar, apo nëse është arritur apo tejkaluar një kufi ose prag monetar i parashikuar në këtë Kontratë dhe vlera e pagesave ose pretendimeve në fjalë është shprehur në LEK, shuma e pagesave/pretendimeve në fjalë të shprehura në LEK, përllogaritet duke zbatuar kursin e këmbimit mesatar të Bankës Kombëtare të Shqipërisë në datën e kryerjes së pagesës/përcaktimit. Të gjitha pagesat e kryera nga Qeveria Shqiptare kundrejt Investitorit Strategjik (duke përfshirë kapitalin në *cash*) kryhen në LEK.

(j) Siguroj. Nëse ndonjë dispozitë në këtë Kontratë parashikon që një Aksionar do të sigurohet që diçka është bërë ose nuk është bërë, ky term "siguroj" ose "shkakton që të ndodhë", do të interpretohet si një premtim detyrues i palës që e bën këtë premtim.

(k) Persona, shoqëri. Referencat ndaj një "shoqërie" interpretohen si përfshirje e çdo shoqërie, korporate, organizate biznesi, ose organi tjetër korporate, kudo dhe sido të jenë themeluar ose organizuar. Referencat ndaj një "Personi" interpretohen si përfshirje e çdo individi, firme, shoqërie, entiteti ligjor, fondi, fondacioni, trusti ose entiteti tjetër të ngjashëm, Entiteti Qeveritar ose sipërmarrjeje tjetër të përbashkët, shoqate apo partneriteti (pavarësisht nëse kanë ose jo personalitet juridik të veçantë).

(l) Personat kontrollues dhe shoqëritë e kontrolluara. Një shoqëri është "shoqëri e kontrolluar" i një Personi tjetër ("personi kontrollues" i saj) nëse ky Person, drejtpërdrejt ose tërthorazi, përmes një ose më shumë shoqërive të kontrolluara ose personave të tjerë kontrollues, e Kontrollon atë.

KREU II. ELEMENTET THEMELORE TË KONTRATËS

Neni 2.01 Baza Ligjore dhe Hierarkia e Normave

Kjo Kontratë mbështetet, ndër të tjera, te Nenet 659 deri 704, dhe 757 deri 760 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, i ndryshuar, si dhe te Legjislacioni i Zbatueshëm. Për aq sa lejohet nga dispozitat e Legjislacionit të Zbatueshëm kur kjo Kontratë parashikon ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm, atëherë do të mbizotërojnë dispozitat e kësaj Kontrate.

Neni 2.02 Qëllimi i Kontratës

Qëllimi i kësaj Kontrate është transferimi i titullit të pronësisë mbi Pasurinë nga Pronari te Zhvilluesi, në shkëmbim të realizimit dhe përfundimit me sukses të Kompleksit Ndërtimor, si dhe çmimi nominal i përcaktuar në Nenin pasardhës.

Neni 2.03 Hyrja në Fuqi e Kontratës

Kjo Kontratë hyn në fuqi në Datën e Nënshkrimit.

Neni 2.04 Marrëveshja Kuadër

Kontrata është plotësuese ndaj Marrëveshjes Kuadër. Në rast të ndonjë mospërputhjeje mes kësaj Kontrate dhe Marrëveshjes Kuadër, kjo e fundit do të mbizotërojë.

Neni 2.05 Shkëmbimi për Vlerën Nominale

(a) Pronari dhe Zhvilluesi bien dakord se, duke pasur parasysh se (i) Pronari është aksionar i Zhvilluesit, aksione të cilat ai i ka marrë që në fillim të nënshkrimit të Marrëveshjes Kuadër dhe themelimit të shoqërisë së Zhvilluesit, dhe (ii) Zhvilluesi do të realizojë vlerën nga Kompleksi i Pasurisë duke shpërndarë dividendë në përputhje me Planin e Biznesit, pronari bie dakord t'i transferojë Zhvilluesit titullin e pronësisë së Pasurisë në shkëmbim të një çmimi nominal prej [një (1)] EUR.

(b) Palët pranojnë se nuk kanë pretendime të tjera për këtë vlerë, as tani dhe as nuk do të kenë në të ardhmen.

Neni 2.06 Mënyra e Pagesës

(a) Palët kanë rënë dakord se vlera e këmbimit do të transferohet brenda [●] ditësh nga Data e Nënshkrimit, në llogarinë [●] e noterit [●] në [●].

(b) Zhvilluesi vërteton pagesën e çmimit të pasurisë së patundshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit nëpërmjet paraqitjes së dokumentit bankar përkatës të depozitës ose transfertës.

(c) Dokumenti bankar që përbën provën e plotë të kësaj pagese, do t'i bashkëngjitet kësaj Kontrate dhe do të jetë pjesë përbërëse e saj.

(d) Me transferimin e vlerës nominale të shkëmbimit në llogarinë e transferimit të noterit, pala blerëse do të konsiderohet se e ka përmbushur detyrimin e saj për të marrë titullin e pronësisë.

Neni 2.07 Transferimi i Pronësisë

Me nënshkrimin e kësaj Kontrate nga Palët dhe pagesën e vlerës totale të shkëmbimit të konfirmuar me anë të mandatit bankar, Pronarit i privohet e drejta e pronësisë së Pasurisë dhe Zhvilluesi bëhet pronar i Pasurisë.

KREU III. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

Neni 3.01 Detyrimet e Pronarit

(a) Pronari garanton titullin e plotë dhe ekskluziv të pronësisë mbi Pasurinë.

(b) Pronari garanton faktin se mbi Pasurinë nuk ka asnjë lirim, regjistrim apo Barrë, ose të drejta reale apo personale të çfarëdolloj natyre në favor të palëve të treta, duke përfshirë detyrimet tatimore, ose vendimet apo urdhrat e lëshuar nga gjykata, si më sipër, krijuar si pasojë e akteve të Pronarit në këtë cilësi juridike, që do të ndikonin në gëzimin paqësor të Pasurisë.

(c) Pronari merr përsipër të gjitha detyrimet ligjore ndaj ndonjë pale të tretë që pretendon të drejta pronësie mbi Pasurinë, nëse pretendimi i tij vërtetohet me një vendim gjykate të formës së prerë, dhe nga kontrata e nënshkruar më parë, ose në rast të ekzistencës së çfarëdo kontrate tjetër të nënshkruar më parë, që sjell detyrime reciproke ndërmjet tyre.

(d) Pronari i garanton Zhvilluesit se dokumentacioni i bashkëngjitur kësaj Kontrate është autentik, i ligjshëm, nuk është marrë në mënyrë të paligjshme dhe nuk është falsifikuar.

(e) Pronari merr përsipër, garanton dhe e siguron Zhvilluesin se, në kohën e lidhjes dhe nënshkrimit të kësaj Kontrate, Pasuria nuk është objekt i ndonjë konflikti ligjor lidhur me titullin e pronësisë.

Neni 3.02 Detyrimet e Zhvilluesit

(a) Zhvilluesi e pranon Pasurinë e përcaktuar më sipër me nënshkrimin e kësaj Kontrate.

(b) Zhvilluesi do ta likuidojë të gjithë shumën e përcaktuar në këtë Kontratë, në favor të Pronarit, nëpërmjet bankës në numrin e llogarisë së noterit, vërtetuar me mandat bankar brenda **[●]** ditësh, afat që fillon me nënshkrimin e kësaj Kontrate.

(c) Zhvilluesi ka detyrimin ta regjistrojë Kontratën në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, në Drejtorinë Vendore Kompetente, Durrës, për regjistrimin e transferimit të titullit të pronësisë, pasi ka transferuar çmimin total të blerjes së pasurisë, në përputhje me ligjet në fuqi, brenda [●] ditësh nga nënshkrimi i kësaj Kontrate.

(d) Zhvilluesi është i vetëdijshëm se mosregjistrimi i aktit brenda këtij afati kohor, e ngarkon atë me penalitetet e parashikuara në ligjin për Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

KREU IV. DEKLARIMET DHE GARANCITË E PALËVE

Neni 4.01 Deklarimet dhe Garancitë e Palëve

(a) Organizimi, Ligjshmëria dhe Autoriteti. Palët janë themeluar, vazhdojnë të ekzistojnë, kanë tagër dhe zotësi të plotë juridike, nuk kanë hyrë në procedurë falimentimi, si dhe kanë përmbushur detyrimet ligjore në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm. Palët zotërojnë të gjitha licensat, lejet, autorizimet dhe aprovimet e nevojshme që u duhen për të ushtruar veprimtarinë e tyre siç po e ushtrojnë, përveç atyre licensave, lejeve, autorizimeve dhe aprovimeve, mungesa e të cilave, veç e veç apo në tërësi, nuk kanë pasur dhe nuk pritet që në mënyrë të arsyeshme të kenë një Ndikim Përkeqësues Thelbësor në aftësinë për të përmbushur detyrimet sipas kësaj Kontrate ("**Ndikim Përkeqësues Thelbësor**").

(b) Autoriteti; Nënshkrimi dhe Dorëzimi; Zbatimi. Secila nga Palët ka tagër dhe zotësi të plotë juridike për të nënshkruar këtë Kontratë dhe për të kryer transaksionet e përmendura në të. Nënshkrimi i Kontratës, dorëzimi i Kontratës së nënshkruar Palës tjetër, si dhe kryerja e transaksioneve të përmendura në këtë Kontratë, janë të autorizuara në mënyrë të rregullt nga të gjitha aktet e nevojshme të secilës prej Palëve. Secila nga Palët e ka nënshkruar dhe ia ka dorëzuar Palës tjetër këtë Kontratë të nënshkruar sipas

rregullave dhe kjo Kontratë përbën detyrim të vlefshëm, të ligjshëm, të detyrueshëm dhe të zbatueshëm të secilës Palë në përputhje me kushtet dhe detyrimet që përmban Kontrata dhe Legjislacioni i Zbatueshëm.

(c) Konfliktet; Lejet. Nënshkrimi i kësaj Kontrate nga secila nga Palët, si edhe kryerja e transaksioneve të përmendura në të dhe zbatimi i kushteve dhe detyrimeve të saj nuk shkaktojnë ndonjë shkelje, apo nuk shkaktojnë nevojën që të ushtrohet e drejta për të përfunduar, anuluar, apo për të përshpejtuar plotësimin e ndonjë detyrimi, nuk sjellin humbje të përfitimeve thelbësore për shkak të konfliktit me ndonjë dispozitë të (i) dokumenteve të themelimit të Palëve, (ii) marrëveshjeve, licensave apo çfarëdo prej angazhimeve të tjera të detyrueshme ligjore ku secila nga Palët është palë, (iii) ndonjë urdhër apo vendim gjykate (në vijim "**Gjykim**") ose (iv) Legjislacionin e Zbatueshëm, përveçse në rastet e dispozitave (ii) dhe (iii) më sipër, kur individualisht ose në tërësi nuk kanë patur dhe nuk pritet që në mënyrë të arsyeshme të kenë një Ndikim Përkeqësues Thelbësor mbi Palën përkatëse. Secilës nga Palët nuk i kërkohet të marrë, apo të aplikojë për të marrë, ndonjë leje, aprovim, licensë, urdhër, apo autorizim nga ndonjë Entitet Qeveritar lidhur me nënshkrimin, dorëzimin, si dhe përmbushjen e detyrimeve të kësaj Kontrate, përveç atyre aprovimeve apo autorizimeve që janë specifikuar shprehimisht në këtë Kontratë.

(d) Vërtetësia e Deklaratave. As kjo Kontratë as ndonjë deklaratë, raport, ose dokument i shkruar, i përgatitur dhe i paraqitur, ose që duhet përgatitur dhe paraqitur nga secila nga Palët, sipas kësaj Kontrate ose në lidhje me transaksionet e kryera si pasojë e saj, nuk përmban ndonjë deklarim, apo nuk lë pa përmendur fakte thelbësore të domosdoshme, prania ose mungesa e të cilave do t'i bënte këto deklarata, raporte apo dokumente, të pasakta ose të pavërteta.

(e) Mosdijenia për Deklarata të Pasakta. Secila nga Palët nuk ka dijeni që ndonjë nga deklarimet, garancitë apo premtimet e bëra nga vetë Pala apo nga Pala tjetër në këtë Kontratë, mund të mos jenë të vërteta apo të sakta.

(f) Mungesa e Shkaqeve që Sjellin Pavlefshmëri. Secila nga Palët nuk ka dijeni për ndonjë shkak që mund të sjellë pavlefshmërinë e Kontratës apo të ndonjë Neni të saj.

(g) Procedura Gjyqësore. Secila nga Palët deklaron se në dijeninë e saj nuk ka asnjë Gjykim, veprim, procedurë apo hetim në ndonjë gjykatë apo institucion tjetër (i) që mund ta ndalojë atë të nënshkruajë këtë Kontratës, (ii) që ka qëllim ndalimin e kryerjes së veprimeve që janë objekt i kësaj Kontrate, ose (iii) që mund të ndalojë apo që mund të ndikojë thelbësisht dhe negativisht në përmbushjen e detyrimeve të një Pale sipas kësaj Kontrate, ose vlefshmërinë dhe zbatueshmërinë e saj.

Neni 4.02 Premtimet e Palëve

(a) Palët premtojnë dhe marrin përsipër që të bashkëpunojnë me njëra-tjetrën gjatë gjithë kohës në mirëbesim, si dhe do të sigurohen dhe do të bëjnë të mundur që punonjësit apo konsulentët e tyre të bashkëpunojnë me njëri-tjetrin në mirëbesim, të kryejnë të gjitha veprimet dhe të ndërmarrin të gjitha hapat e mundshëm dhe që janë të nevojshëm për, ose lidhur me, vënien në zbatim dhe plotësimin e detyrimeve dhe kushteve të kësaj

Kontrate, përfshirë, pa u kufizuar, të nënshkruajnë dokumente të tjera të nevojshme për të kryer e dhënë fuqi të plotë parashikimeve të kësaj Kontrate dhe qëllimeve të Palëve të pasqyruara në të.

(b) Veprimet e Arsyeshme. Palët premtojnë dhe marrin përsipër që do të veprojnë gjithmonë në mënyrë të arsyeshme dhe në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm gjatë ushtrimit të të drejtave apo diskrecionit që u është dhënë nga kjo Kontratë.

KREU V. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Neni 5.01 Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve

Zgjidhja e çdo mosmarrëveshjeje sipas kësaj Kontrate do të bëhet në përputhje me Kreu 26 (*Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve*) të Marrëveshjes Kuadër, e cila është përfshirë këtu si referencë dhe do të zbatohet *mutatis mutandis*, përveç rasteve kur kërkohet ndryshe nga Legjislacioni i Zbatueshëm.

Neni 5.02 Ligji i Zbatueshëm

Kjo Kontratë dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që rrjedhin nga këtu, do të rregullohen, analizohen dhe interpretohen në përputhje me ligjin shqiptar, pa marrë parasysh rregullat e konfliktit ligjor të çdo juridiksioni ose regjimi juridik.

KREU VI. TË NDRYSHME

Neni 6.01 Forca Madhore

Pasojat e ardhura në këtë Kontratë për shkak të Forcës Madhore, do të rregullohen në të njëjtën mënyrë si në Marrëveshjen Kuadër.

Neni 6.02 Konfidencialiteti

Informacioni Konfidencial për këtë Kontratë, do të rregullohet në të njëjtën mënyrë si në Marrëveshjen Kuadër.

Neni 6.03 Njoftime

(a) Njoftimet dhe çdo lloj tjetër komunikimi në lidhje me këtë Kontratë, do të kryhen në përputhje me dispozitat për njoftimet në Marrëveshjen Kuadër. Afati kohor i Njoftimit. Çdo njoftim i dërguar në mënyrat e mësipërme, do të konsiderohet i dorëzuar në përputhje me rregullat dhe me afatin e specifikuar më poshtë:

(b) Adresat ku Palët mund të njoftojnë njëra-tjetrën janë si vijon:

Drejtuar: Albanian Seaports Development Company

Adresa: Rruga "Tregtare", Lagjja nr. 1, Durrës, Shqipëri.

Për dijeni të: [Administratori]

Email: paradhoma@asdc.al; info@asdc.al

Drejtuar: [Investitori Strategjik sh.a.]

Adresa: [●]

Për dijeni të: [●]

Email: [●]

(c) Ndryshimi i Adresës ose Emrit. Secila Palë do ta njoftojë menjëherë Palën tjetër të kësaj Kontrate, në rast ndryshimi të të dhënave të specifikuara në këtë Nen.

Neni 6.04 Heqja dorë

Asnjë mospërmbushje ose vonesë në përmbushje nga secila Palë në ushtrimin e ndonjë të drejte ose kompetence të parashikuar në këtë Kontratë nuk mund të konsiderohet si heqje dorë, dhe as ushtrimi i pjesshëm apo vetëm i një të drejte, as braktisja ose mosndjekja e hapave të mëtejshëm për t'i zbatuar këto të drejta apo kompetenca, nuk do të interpretohet në asnjë rast si arsye për t'u bërë pengesë që Pala të ushtrojë në një kohë tjetër këto të drejta apo kompetenca, apo të ushtrojë në çdo rast tjetër të drejta apo kompetenca të tjera.

Neni 6.05 Veçueshmëria

Nëse ndonjë dispozitë e kësaj Kontrate konsiderohet e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme nga një Entitet Qeveritar, kësaj dispozite nuk do t'i jepet asnjë efekt dhe do të konsiderohet se nuk është përfshirë në këtë Kontratë, por pa shfuqizuar dispozitat e tjera të Kontratës. Dispozita e paligjshme, e pavlefshme ose e pazbatueshme do të zëvendësohet me një dispozitë të ligjshme, të përshtatshme, të vlefshme, të zbatueshme dhe që i afrohet sa më shumë synimit dhe qëllimit të dispozitës së paligjshme, të pavlefshme ose të pazbatueshme.

Neni 6.06 Marrëveshja e Plotë

Kjo Kontratë përbën marrëveshjen e plotë midis Palëve në lidhje me objektin e kësaj Kontrate. Nuk ka asnjë kusht, detyrim, garanci ose marrëveshje të tjera mes Palëve në lidhje me objektin e kësaj Kontrate (me gojë ose me shkrim, të shprehur, nënkuptuar ose të çfarëdo forme), përveç asaj që është përcaktuar në mënyrë specifike në këtë Kontratë, përveç sa parashikohet në Marrëveshjen Kuadër.

Neni 6.07 Ndryshimet

Ndryshimet e kësaj Kontrate, përfshirë dhe Anekset e saj, janë të vlefshme vetëm nëse bëhen me shkrim dhe nënshkruhen nga të dyja Palët.

Neni 6.08 Shpenzimet

Përveç kur është shprehur specifikisht ndryshe në këtë Kontratë, secila Palë është përgjegjëse për çdo shpenzim në lidhje me negocimin apo nënshkrimin e kësaj Kontrate dhe detyrimet që rrjedhin prej saj.

Neni 6.09 Palët e Pavarura

Secila nga Palët pranon se është e pavarur nga Pala tjetër dhe nuk ka marrëdhënie ndërvarësie. Asgjë në këtë Kontratë nuk interpretohet si krijim i ndonjë partneriteti, marrëdhënie pune, apo ndonjë marrëdhënie tjetër ndërvarësie. Asnjëra prej Palëve nuk ka të drejtën ose autoritetin të marrë përsipër ose të krijojë një detyrim të çfarëdo lloji, ose të bëjë ndonjë marrëveshje, deklaratë apo garanci në emër të Palës tjetër, qoftë të shprehura apo të nënkuptuara, apo ta detyrojë atë në ndonjë mënyrë tjetër.

Neni 6.10 Asnjë Interpretim Kundër Hartuesit

Palët pranojnë që kjo është një Kontratë e negociuar. Fakti që njëra Palë e Kontratës (apo këshilltarët e saj) ka hartuar Kontratën apo një dispozitë të caktuar të saj, apo se ajo përfiton nga ajo dispozitë, nuk do të përdoret kundër saj në interpretimin e kushteve të Kontratës.

Neni 6.11 Të Kuptuarit e Dokumenteve dhe Dispozitave

Palët pranojnë dhe janë dakord se ato i kanë lexuar dhe kuptuar kushtet, detyrimet dhe të drejtat e lindura nga kjo Kontratë dhe se kanë pasur mundësinë të këshillohen me juristë sipas zgjedhjes së tyre.

Neni 6.12 Kopjet e Njëjta

Kjo Kontratë mund të nënshkruhet në disa kopje, dhe çdonjëra prej të cilave kur është e nënshkruar dhe dorëzuar nga të dyja Palët në mënyrë të rregullt, do të konsiderohet si origjinale dhe të gjitha së bashku do të përbëjnë një dokument të vetëm.

[Pjesa tjetër e faqes është lënë qëllimisht bosh]

Unë noteri deklaroj se mora autorizimin për përdorimin e të dhënave personale të Palës dhe se të dhënat e përdoruara nga unë në këtë dokument do të jenë konfidenciale dhe vetëm për qëllimin e redaktimit të këtij akti dhe regjistrimit të tij në RNSH dhe NISA. Përpunimi i të dhënave në akt do të bëhet në respektim të plotë dhe zbatim rigoroz të dispozitave të Ligjit "Për mbrojtjen e të dhënave personale" Nr. 9887, datë 10/03/2008, i ndryshuar.

Unë noteri deklaroj se ua lexova dhe shpjegova Palëve aktin me zë të lartë dhe qartë, Palët deklarojnë se e kanë kuptuar atë, e gjejnë në përputhje me vullnetin e tyre të lirë dhe të plotë, dhe e pranojnë atë.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, dhe në praninë time, Noteri, [●], Palët [●]

nënshkruajnë rregullisht me vullnetin e tyre të plotë dhe të lirë dispozitat e ligjit, dhe unë, noteri, vërtetoj sa më sipër në përputhje me legjislacionin e Republikës së Shqipërisë. Kjo Kontratë nënshkruhet në tre kopje origjinale në gjuhën shqipe, prej të cilave një kopje depozitohet pranë meje Noterit, një kopje i dorëzohet Pronarit dhe një Zhvilluesit.

PALËT bien dakord me kushtet, të drejtat dhe detyrimet e mësipërme dhe e nënshkruajnë këtë Kontratë më poshtë në [●].

[●]	[●]
[●]	[●]

_____ _____

SHTOJCA 1

Fragment i Hartës së Treguesve

SHTOJCA 2

Certifikata e Përdorimit për Komplekset Ndërtimore

SHTOJCA 3

Mandati Bankar për Pagesën e Çmimit të Shitjes së Pasurisë

SHTOJCA 4

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë

SHTOJCA 11 - SHESHI I FAZËS 1

KOORDINATAT E KUFIRIT TE ZHVILLIMIT TE FAZES SE PARE TE PROJEKTIT

No	E	N
1	454966.74	4575258.09
2	454966.96	4575255.19
3	454969.18	4575250.00
4	454718.06	4575477.13
5	454718.55	4575481.15
6	454717.21	4575486.42
7	454716.65	4575488.71
8	454718.31	4575498.03
9	454718.76	4575495.87
10	454718.54	4575498.77
11	454719.59	4575499.53
12	454718.05	4575502.29
13	454721.16	4575505.64
14	454721.76	4575508.03
15	454719.98	4575507.33
16	454721.67	4575510.93
17	454723.91	4575512.73
18	454723.18	4575513.42
19	454723.42	4575514.30
20	454723.54	4575516.50
21	454724.37	4575516.04
22	454724.18	4575517.15
23	454724.18	4575518.17
24	454723.35	4575518.00
25	454723.18	4575519.02
26	454723.00	4575519.04
27	454723.45	4575519.87
28	454723.79	4575521.64
29	454724.16	4575521.73
30	454724.51	4575524.63
31	454724.63	4575525.41
32	454725.22	4575525.54
33	454725.58	4575527.47
34	454725.02	4575528.40
35	454726.27	4575528.53
36	454726.51	4575529.25
37	454727.04	4575531.77
38	454727.27	4575532.00
39	454727.09	4575533.00
40	454727.21	4575533.01
41	454728.22	4575534.91
42	454728.12	4575535.70
43	454728.01	4575535.59
44	454729.08	4575536.47
45	454729.36	4575538.04
46	454729.58	4575539.22
47	454729.05	4575539.60
48	454730.04	4575539.88
49	454730.24	4575541.64
50	454730.42	4575542.51
51	454730.39	4575543.33
52	454731.13	4575543.11
53	454732.05	4575544.07
54	454730.36	4575546.81
55	454731.37	4575546.94
56	454731.19	4575550.49
57	454731.36	4575548.33
58	454731.32	4575549.19
59	454731.41	4575549.60
60	454731.40	4575549.62
61	454731.19	4575551.79
62	454731.44	4575551.87
63	454731.49	4575553.97
64	454731.42	4575554.56
65	454731.42	4575554.28
66	454731.35	4575556.03
67	454731.22	4575556.54
68	454731.38	4575556.55
69	454730.39	4575558.49
70	454730.39	4575558.37
71	454730.09	4575559.28
72	454730.02	4575559.13
73	454729.26	4575561.13
74	454731.05	4575562.07
75	454731.21	4575563.00
76	454731.21	4575563.03
77	454731.59	4575564.65
78	454731.78	4575565.19
79	454732.05	4575566.67
80	454732.04	4575567.59
81	454732.06	4575568.48
82	454733.01	4575569.33
83	454733.39	4575570.19
84	454733.39	4575571.03
85	454734.24	4575571.56
86	454734.11	4575572.69
87	454735.21	4575573.48
88	454735.73	4575574.26
89	454735.85	4575575.02
90	454736.09	4575575.77
91	454736.12	4575576.40
92	454736.10	4575577.19
93	454736.15	4575577.87
94	454736.42	4575578.53
95	454736.12	4575579.19
96	454736.12	4575579.78
97	454736.15	4575580.35
98	454736.34	4575580.90
99	454736.43	4575581.43
100	454736.52	4575581.93
101	454736.74	4575582.89
102	454736.57	4575583.66
103	454736.41	4575583.78
104	454736.22	4575583.86
105	454736.14	4575584.00
106	454736.03	4575584.03
107	454736.03	4575584.03
108	454736.03	4575584.03
109	454736.03	4575584.03
110	454736.05	4575585.31
111	454736.05	4575585.47
112	454736.12	4575586.11
113	454736.16	4575586.71
114	454736.40	4575586.78
115	454736.54	4575586.81
116	454736.67	4575586.83
117	454736.72	4575586.78
118	454736.16	4575586.73
119	454736.13	4575586.69
120	454737.03	4575586.56
121	454737.06	4575586.34
122	454737.56	4575586.14
123	454737.47	4575584.00
124	454737.73	4575584.00
125	454738.00	4575584.37
126	454737.46	4575584.06
127	454738.69	4575583.62
128	454738.56	4575582.31
129	454738.13	4575584.03
130	454738.13	4575584.03
131	454738.13	4575584.03
132	454738.13	4575584.03
133	454738.13	4575584.03
134	454738.13	4575584.03
135	454738.13	4575584.03
136	454738.13	4575584.03
137	454738.13	4575584.03
138	454738.13	4575584.03
139	454738.13	4575584.03
140	454738.13	4575584.03
141	454738.13	4575584.03
142	454738.13	4575584.03
143	454738.13	4575584.03
144	454738.13	4575584.03
145	454738.13	4575584.03
146	454738.13	4575584.03
147	454738.13	4575584.03
148	454738.13	4575584.03
149	454738.13	4575584.03
150	454738.13	4575584.03
151	454738.13	4575584.03
152	454738.13	4575584.03
153	454738.13	4575584.03
154	454738.13	4575584.03
155	454738.13	4575584.03
156	454738.13	4575584.03
157	454738.13	4575584.03
158	454738.13	4575584.03
159	454738.13	4575584.03
160	454738.13	4575584.03
161	454738.13	4575584.03
162	454738.13	4575584.03
163	454738.13	4575584.03
164	454738.13	4575584.03
165	454738.13	4575584.03
166	454738.13	4575584.03
167	454738.13	4575584.03
168	454738.13	4575584.03
169	454738.13	4575584.03
170	454738.13	4575584.03
171	454738.13	4575584.03
172	454738.13	4575584.03
173	454738.13	4575584.03
174	454738.13	4575584.03
175	454738.13	4575584.03
176	454738.13	4575584.03
177	454738.13	4575584.03
178	454738.13	4575584.03
179	454738.13	4575584.03
180	454738.13	4575584.03
181	454738.13	4575584.03
182	454738.13	4575584.03
183	454738.13	4575584.03
184	454738.13	4575584.03
185	454738.13	4575584.03
186	454738.13	4575584.03
187	454738.13	4575584.03
188	454738.13	4575584.03
189	454738.13	4575584.03
190	454738.13	4575584.03
191	454738.13	4575584.03
192	454738.13	4575584.03
193	454738.13	4575584.03
194	454738.13	4575584.03
195	454738.13	4575584.03
196	454738.13	4575584.03
197	454738.13	4575584.03
198	454738.13	4575584.03
199	454738.13	4575584.03
200	454738.13	4575584.03

No	E	N
201	454738.13	4575584.03
202	454738.13	4575584.03
203	454738.13	4575584.03
204	454738.13	4575584.03
205	454738.13	4575584.03
206	454738.13	4575584.03
207	454738.13	4575584.03
208	454738.13	4575584.03
209	454738.13	4575584.03
210	454738.13	4575584.03
211	454738.13	4575584.03
212	454738.13	4575584.03
213	454738.13	4575584.03
214	454738.13	4575584.03
215	454738.13	4575584.03
216	454738.13	4575584.03
217	454738.13	4575584.03
218	454738.13	4575584.03
219	454738.13	4575584.03
220	454738.13	4575584.03
221	454738.13	4575584.03
222	454738.13	4575584.03
223	454738.13	4575584.03
224	454738.13	4575584.03
225	454738.13	4575584.03
226	454738.13	4575584.03
227	454738.13	4575584.03
228	454738.13	4575584.03
229	454738.13	4575584.03
230	454738.13	4575584.03
231	454738.13	4575584.03
232	454738.13	4575584.03
233	454738.13	4575584.03
234	454738.13	4575584.03
235	454738.13	4575584.03
236	454738.13	4575584.03
237	454738.13	4575584.03
238	454738.13	4575584.03
239	454738.13	4575584.03
240	454738.13	4575584.03
241	454738.13	4575584.03
242	454738.13	4575584.03
243	454738.13	4575584.03
244	454738.13	4575584.03
245	454738.13	4575584.03
246	454738.13	4575584.03
247	454738.13	4575584.03
248	454738.13	4575584.03
249	454738.13	4575584.03
250	454738.13	4575584.03
251	454738.13	4575584.03
252	454738.13	4575584.03
253	454738.13	4575584.03
254	454738.13	4575584.03
255	454738.13	4575584.03
256	454738.13	4575584.03
257	454738.13	4575584.03
258	454738.13	4575584.03
259	454738.13	4575584.03
260	454738.13	4575584.03
261	454738.13	4575584.03
262	454738.13	4575584.03
263	454738.13	4575584.03
264	454738.13	4575584.03
265	454738.13	4575584.03
266	454738.13	4575584.03
267	454738.13	4575584.03
268	454738.13	4575584.03
269	454738.13	4575584.03
270	454738.13	4575584.03
271	454738.13	4575584.03
272	454738.13	4575584.03
273	454738.13	4575584.03
274	454738.13	4575584.03
275	454738.13	4575584.03
276	454738.13	4575584.03
277	454738.13	4575584.03
278	454738.13	4575584.03
279	454738.13	4575584.03
280	454738.13	4575584.03
281	454738.13	4575584.03
282	454738.13	4575584.03
283	454738.13	4575584.03
284	454738.13	4575584.03
285	454738.13	4575584.03
286	454738.13	4575584.03
287	454738.13	4575584.03
288	454738.13	4575584.03
289	454738.13	4575584.03
290	454738.13	4575584.03
291	454738.13	4575584.03
292	454738.13	4575584.03
293	454738.13	4575584.03

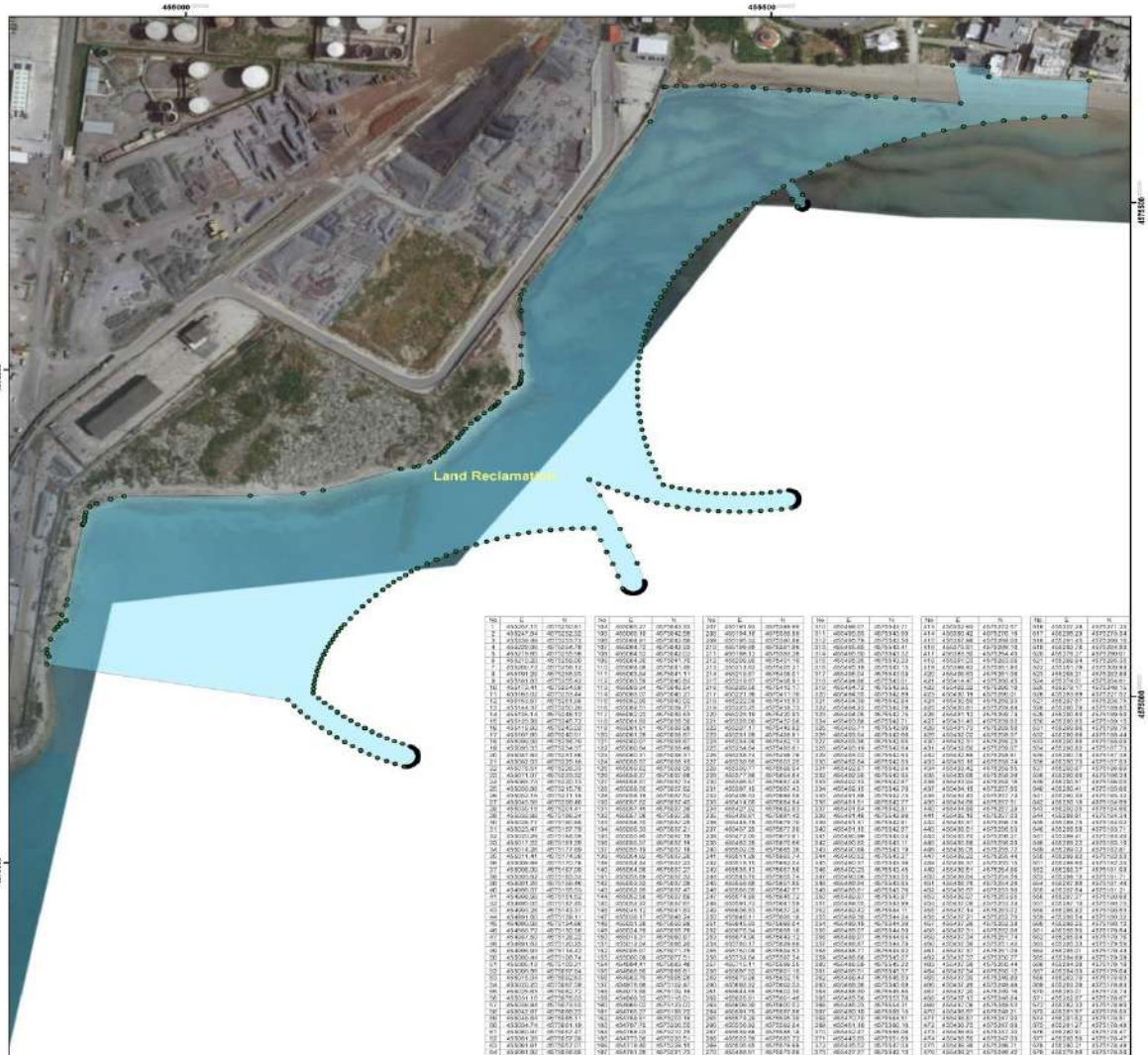
Coordinate System: ETRS 1989 Albania 2010
Projection: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 500 000.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 20.0000
Scale Factor: 1.0000
Latitude Of Origin: 0.0000
Units: Meter

SHTOJCA 12 - SHESHI I FAZËS 2

KOORDINATAT E KUFIRIT TE ZHVILLIMIT TE FAZES SE DYTE TE PROJEKTIT

SHTOJCA 14 - BONIFIKIMI I TOKËS

KOORDINATAT E KUFIRIT TE ZHVILLIMIT TE ZONES PER BONIFIKIM



No	E	N
1	455207.17	4575232.51
2	455247.84	4575232.52
3	455306.85	4575233.73
4	455326.85	4575234.18
5	455317.91	4575234.18
6	455317.91	4575232.08
7	455315.77	4575232.08
8	455311.29	4575195.13
9	455311.29	4575195.13
10	455301.01	4575175.41
11	455291.41	4575154.58
12	455291.41	4575154.58
13	455291.07	4575151.44
14	455291.07	4575151.44
15	455291.14	4575148.17
16	455291.30	4575147.17
17	455291.30	4575147.17
18	455291.19	4575142.02
19	455287.49	4575142.01
20	455287.49	4575142.01
21	455290.30	4575136.70
22	455290.31	4575134.37
23	455287.80	4575131.48
24	455287.80	4575131.48
25	455275.91	4575126.23
26	455275.91	4575126.23
27	455266.73	4575120.13
28	455266.73	4575120.13
29	455255.86	4575115.76
30	455255.86	4575115.76
31	455243.19	4575111.18
32	455243.19	4575111.18
33	455230.77	4575107.58
34	455230.77	4575107.58
35	455217.41	4575104.86
36	455217.41	4575104.86
37	455206.30	4575103.73
38	455206.30	4575103.73
39	455201.02	4575103.32
40	455201.02	4575103.32
41	455200.37	4575103.32
42	455200.37	4575103.32
43	455200.37	4575103.32
44	455200.37	4575103.32
45	455200.37	4575103.32