

**VENDIM**  
**Nr. 691, datë 5.10.2016**

**PËR MIRATIMIN E FORMATIT TË MARRËVESHJES ME INVESTITORËT NË FUSHËN E TURIZMIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe pikës 4, të nenit 35, dhe pikës 2, të nenit 36, të ligjit nr. 93/2015, “Për turizmin”, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Këshilli i Ministrave

**VENDOSI:**

1. Miratimin e formatit të marrëveshjes me investitorët në fushën e turizmit, sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Ngarkohet Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**KRYEMINISTRI**  
**Edi Rama**

**MARRËVESHJE**  
**PËR INVESTIMIN NË TURIZËM**

Kjo marrëveshje nënshkruhet sot, më [-].[-].[-], ndërmjet palëve:

Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, përfaqësuar nga \_\_\_\_\_, në cilësinë e përfaqësuesit të ministrisë, sipas [akti ose vendimi i autorizimit nga ministri/Sekretari i Përgjithshëm] (më tej “Autoriteti Kontraktues” ose “Ministria”);  
dhe

Shoqëria [-], themeluar sipas legjislacionit [-], me seli në [-], numër regjistrimi të subjektit [-], përfaqësuar nga \_\_\_\_\_, lindur më \_\_\_\_\_ dhe banues në \_\_\_\_\_, identifikuar me letërnjoftimin nr. \_\_\_\_\_, në cilësinë e përfaqësuesit ligjor (më tej “Investitori”).

**HYRJE**

A) Në zbatim të ligjit nr. 93/2015, “Për turizmin”, Autoriteti Kontraktues ka përzgjedhur të vendosë në dispozicion të Investitorit, duke i dhënë të drejtën e përdorimit të saj, një zonë me sipërfaqe prej [-], e shtrirë nga [-] deri [-], e cila përfshin Pasurinë me nr. [-], zona kadastrale [-], si dhe, nëse është e aplikueshme, hapësirën përkatëse të plazhit, me sipërfaqe [-], e cila i përket pasurisë me numër [-], zona kadastrale [-], e ndodhur në qytetin [-] (“Pasuria”).

B) Në këmbim të marrjes në përdorim të pronës së paluajtshme shtetërore, investitori do të ndërtojë, zhvillojë dhe operojë një [vendos aktivitetin turistik të ushtruar], në përputhje me projektin e ndërtimit dhe planin e investimit të miratuar nga Ministria [vendos aktin e miratimit të projektit fitues], si rezultat i procedurës konkurruese apo procedurës së propozimit të pakërkuar, të shpallur në datën [---], si dhe në përputhje me ligjin nr. 93/2015, “Për turizmin”.

Në bazë të sa më sipër, palët bien dakord për të drejtat dhe detyrimet që lindin nga kjo marrëdhënie, si më poshtë:

**1. PËRKUFIZIME**

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

“Marrëveshje”, kjo marrëveshje, përfshirë të gjitha anekset e saj, nëse ka, të cilët konsiderohen se përbëjnë pjesë integrale e të pandashme të saj.

“Ministri”, ministri përgjegjës për fushën e turizmit.

“Autorizim”, çdo miratim, leje, licencë, autorizim, certifikatë, akt tjetër administrativ, që akordon të drejta, lëshimi ose rinovimi i të cilave është përgjegjësi e çdo organi administrativ të administratës shtetërore, qendrore dhe/ose lokale, dhe që është i nevojshëm për zbatimin e kësaj marrëveshjeje nga Investitori.

“Ditë pune”, të gjitha ditët e javës, përveç të shtunës, të dielës dhe ditëve të festave zyrtare në Republikën e Shqipërisë, sipas përcaktimeve në Kodin e Punës të Republikës së Shqipërisë (për çdo paqartësi gjatë zbatimit të marrëveshjes).

“Pretendime”, në lidhje me një palë, të gjitha kërkimet, paditë, sanksionet e aplikuar, procedimet ligjore, pretendimet, vlerësimet, vendimet, zhdëmtimet, kushtet penale, gjrobat, detyrimet, kërkesat, shpenzimet,

shpenzimet e arsyeshme faktike të çdo lloji, duke përfshirë tarifat e arsyeshme ligjore, si dhe humbjet e shkaktuara ose të pësuar nga pala, duke përfshirë edhe fitimin e munguar.

“Njoftim për zgjidhje”, njoftimin e dhënë nga palët, sipas nenit 39.

“Faza e ndërtimit”, periudha kohore nga data e parashikuar në nenin 7, më poshtë, deri në datën e përfundimit të punimeve.

“Sigurim i marrëveshjes”, sigurimi i marrëveshjes, siç përcaktohet në dokumentet standarde të procedurës konkurruese, i cili shërben për të garantuar Autoritetin Kontraktues lidhur me përmbushjen në kohë dhe cilësi të detyrimeve të Investitorit sipas kësaj marrëveshjeje.

“Punime ndërtimi”, të gjitha punimet që nevojiten për ndërtimin dhe operimin e zonës, duke përfshirë, por pa u kufizuar, punimet për të siguruar infrastrukturën rrugore, rrjetin e furnizimit me ujë, të shkarkimit të ujërave të zeza, të bardha, rrjetin e furnizimit me energji elektrike, shërbimet e telekomunikimit, të furnizimit me gaz.

“Kontroll i zhvilluesit”, i përdorur si emër ose folje, nënkupton kontrollin e shoqërisë nga pjesëmarrësit në kapitalin e saj, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për shoqëritë tregtare.

“Projekt i detajuar”, projekti i detajuar, në lidhje me ndërtimin e projektit të investimit, i cili paraqitet nga Investitori në kërkesën e tij për lejet e ndërtimit.

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

“Rast i mospërmbushjes së detyrimit”, ka kuptimin e parashtruar në nenin 39.3.

“Kontrata e financimit”, nënkupton marrëveshje kredie ose financimi, të nënshkruar nga Investitori me palë financuese, në lidhje me financimin e projektimit, prokurimit, ndërtimit, operimit dhe mirëmbajtjes së Projektit (ku financimi mund të ndahet në faza sipas zhvillimit me faza) dhe për ushtrimin e të drejtave të Investitorit, duke përfshirë çdo modifikim, plotësim, zgjerim, rinovim dhe zëvendësim të një financimi të tillë.

“Pala financuese”, çdo person fizik apo juridik që i jep financim, borxh, hua ose rifinancim shoqërisë, për projektimin, ndërtimin, operimin dhe mirëmbajtjen e Projektit dhe ushtrimin e të drejtave të Investitorit, si dhe pasardhësve e përfituesve të tyre të lejuar, duke përfshirë çdo agent ose administrues të besuar për atë person ose persona.

“Ngjarje e forcës madhore”, ka kuptimin e përcaktuar në nenin 37.

“Faza e operimit”, periudha kohore që ka kaluar nga fillimi i kësaj faze, sipas afatit të përcaktuar në nenin 29, deri në fund të afatit të marrëveshjes.

“Projekt”, nënkupton projektimin, financimin, ndërtimin, operimin, mirëmbajtjen e projektit, i cili është përzgjedhur me procedurën konkurruese ose me procedurën e propozimit të pakërkuar, të zhvilluar nga Autoriteti Kontraktues e të miratuar nga ministri dhe që do të realizohet sipas dispozitave të kësaj marrëveshjeje.

“Forcë madhore e tejzgjatur”, ka kuptimin sipas nenit 39.1.

“E drejta e kalimit”, e drejta e kalimit mbi/nën dhe e hyrjes e daljes për/nga Pasuria dhe çdo pjesë e saj pa ndërhyrje të panevojshme nga një palë e tretë, për qëllimin e zbatimit të kësaj marrëveshjeje.

“Afati”, kohëzgjatja e kësaj kontrate për një periudhë prej \_\_\_\_\_, nga data e hyrjes në fuqi, për sa kohë që kjo kontratë nuk do të mbarojë më parë ose do të shtyhet, në përputhje me parashikimet e saj.

“Pasuri”, pasuria e paluajtshme që i vihet në dispozicion Investitorit sipas ligjit “Për turizmin”.

“Struktura akomoduese”, struktura që vë në dispozicion të turistëve, vendës apo të huaj, individë ose të organizuar në grupe, për një periudhë kohe të pacaktuar, por jo më shumë se 1 (një) vit, shërbimet e akomodimit (fjetje, ushqim, pije dhe shërbime të tjera).

“Punime”, çdo përgatitje toke, ndërtim dhe punime rehabilitimi (në shkallën e zbatueshme) që duhet të kryhen në zonë.

## 2. INTERPRETIMI

2.1 Për sa kohë që konteksti i kësaj marrëveshjeje nuk e kërkon ndryshe:

i) fjalët e çdo gjinie, përfshijnë gjininë e njera-tjetrës;

ii) fjalët që përdorin numrin njëjës ose shumës, gjithashtu, përfshijnë numrin shumës ose njëjës, përkatësisht, përveç kur përjashtohet shprehimisht pjesa hyrëse dhe anekset;

iii) dokumentet dhe shtojcat e kësaj marrëveshjeje do të formojnë pjesë përbërëse të saj dhe të pandashme të saj;

iv) referencat ndaj çdo miratimi përfshijnë çdo ndryshim ose rimiratim dhe çdo rregull ose rregullore, të bërë sipas atij miratimi;

v) kurdoherë që kjo marrëveshje i referohet një numri “ditësh”, ky numër do t’u referohet ditëve kalendarike, nëse ditët e punës nuk specifikohen;

vi) çdo referencë ndaj një “muaji” ose “viti” do të interpretohet si referencë ndaj një muaji ose viti kalendarik;

vii) në rast të ndonjë mospajtueshmërie ndërmjet ndonjë fjale me shkronja kapitale, termi të përkufizuar, fraze ose shkurtimi të përcaktuar në nenin 1 dhe në çdo dispozitë, fjale, termi, fraze ose shkurtimi me shkronja kapitale të përcaktuar në ndonjë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje, kuptimi i përcaktuar në atë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje do të ketë përparësi mbi kuptimin e përcaktuar në nenin 1, për sa kohë që konteksti i kësaj marrëveshjeje nuk e kërkon ndryshe;

viii) në rast të një konflikti ndërmjet neneve dhe anekseve, palët do të përpiqen të zgjidhin konfliktin, në radhë të parë, duke e lexuar këtë marrëveshje në tërësi dhe dispozita që është më specifike do të ketë përparësi. Nëse konflikti vazhdon të ekzistojë, pavarësisht përpjekjeve të palëve për ta zgjidhur atë, siç parashikohet në fjalinë paraardhëse, përparësia e dokumenteve do t’i referohet kësaj hierarkie: termat e referencës së procedurës konkurruese, projekti i dërguar në ofertën e Investitorit, marrëveshja me Investitorin, anekset e marrëveshjes;

ix) titujt e neneve dhe kapitujve në këtë kontratë dhe tabela e lëndës vendosen për lehtësi e vetëm për qëllime reference dhe nuk ndikojnë në ndonjë mënyrë interpretimin e kësaj kontrate.

### 3. OBJEKTI I MARRËVESHJES

3.1 Me anë të kësaj marrëveshjeje, palët përcaktojnë kushtet me të cilat Autoriteti Kontraktues i jep Investitorit të drejtën për të përdorur Pasurinë dhe Investitori merr përsipër që të përdorë Pasurinë për të ndërtuar, zhvilluar dhe operuar Projektin e propozuar nga Investitori dhe të miratuar nga Autoriteti Kontraktues.

3.2 Investitori do të përdorë Pasurinë vetëm për përmbushjen e objektit të kësaj marrëveshjeje.

3.3 Ministria përgjegjëse për turizmin nënshkruan marrëveshje zhvillimi me investitorët, në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, në të cilat parashikohen angazhimet reciproke, karakteristikat, afatet e realizimit dhe vlera e projektit, si dhe garancitë e nevojshme dhe instrumentet e sigurisë për realizimin e investimit.

### 4. TARIFA PËR PËRDORIMIN E PASURISË

4.1 Në këmbim të dhënies në përdorim të pasurisë, me qëllim realizimin e Projektit të miratuar, Investitori duhet t’i paguajë Autoritetit Kontraktues vlerën prej [-], bazuar në aktin nënligjor përkatës, sipas llojit të pasurisë;

4.2 Pagesa do të fillojë të kryhet brenda \_\_\_\_\_ ditësh, pas nënshkrimit të kësaj kontrate, sipas udhëzimeve që do të jepen nga Autoriteti Kontraktues.

### 5. SHOQËRIA INVESTITORE DHE KALIMI I TË DREJTAVE TË MARRË-VESHJES

5.1 Para datës së hyrjes në fuqi dhe jo më vonë se kjo datë, Investitori duhet të themelojë dhe të regjistrojë, në përputhje me legjislacionin shqiptar për shoqëritë tregtare, një shoqëri investitore, objekti dhe qëllimi i së cilës do të jetë vetëm realizimi i Projektit, si dhe marrja përsipër e detyrimeve dhe e të drejtave të kësaj marrëveshjeje.

5.2 Investitori do të vazhdojë të jetë përgjegjës plotësisht dhe bashkërisht me Shoqërinë e Investimit për të gjitha detyrimet e përcaktuara në këtë marrëveshje.

### 6. KUSHTET PARAPRAKE

6.1 Data e hyrjes në fuqi e kësaj marrëveshjeje do të jetë data kur të gjitha kushtet e mëposhtme do të jenë plotësuar:

6.1.1 Investitori, brenda një afati prej [-], plotëson dhe i dorëzon Autoritetit Kontraktues dokumentet e mëposhtme:

i) marrëveshjen me Shoqërinë Investitore për transferimin të kësaj e fundit e të drejtave dhe detyrimeve të kësaj marrëveshjeje, si dhe kopje të dokumentacionit të themelimit dhe regjistrimit të shoqërisë;

ii) dokumentacionin përkatës në lidhje me financimin e Projektit (p.sh., kontrata e kredisë);

iii) dokumentin që vërteton pagesën, sipas nenit 4, më lart;

iv) dokumentacionin në lidhje me garancinë e marrëveshjes;

v) dokumentacioni për sigurimin e punimeve;

vi) marrëveshjet e nënshkruara me nënkontraktorët;

6.1.2 Në rastin e përfshirjes në Projekt të ndërtimit të strukturës turistike të portit dhe pontilit, të jetë

dhënë miratimi përkatës nga Këshilli i Ministrave, sipas nenit 37, të ligjit për turizmin;

6.2 Brenda [●] ditësh nga plotësimi i kushtit të fundit sipas këtij neni, palët do të nënshkruajnë një dokument ku deklarojnë se kushtet paraprake janë plotësuar dhe data e nënshkrimit të këtij dokumenti do të konsiderohet si data e hyrjes në fuqi të kësaj marrëveshjeje.

#### 7. AFATI I MARRËVESHJES

7.1 Kjo marrëveshje dhe vënia në dispozicion e Pasurisë do të kenë një afat prej \_\_\_\_ vjetësh, duke filluar nga data e hyrjes në fuqi deri në përvjetorin e \_\_\_\_ - të të datës së hyrjes në fuqi.

#### 8. MARRJA NË DORËZIM E PASURISË

8.1 Marrja në dorëzim e Pasurisë do të bëhet brenda [●] muajve nga data e hyrjes në fuqi dhe të dyja palët do të nënshkruajnë një procesverbal të marrjes në dorëzim, i cili do të konsiderohet pjesë e kësaj marrëveshjeje si aneksi 1. Investitori ka detyrimin të regjistrojë këtë marrëveshje, së bashku me anekset e saj në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përkatëse.

#### 9. AUTORIZIMET DHE LEJET

9.1 Investitori detyrohet të marrë të gjitha masat për marrjen e lejeve dhe autorizimeve përkatëse për realizimin e Projektit, të parashikuara dhe në përputhje me legjislacionin shqiptar në fuqi dhe, veçanërisht, ato të parashikuara dhe në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit, të mbrojtjes së mjedisit, si dhe me legjislacionin përkatës për turizmin. Çdo vonesë në lidhje me marrjen e autorizimeve dhe lejeve për shkak të mos plotësimit të dokumentacionit nga ana e Investitorit do të konsiderohet si vonesë e shkaktuar nga ky i fundit.

9.2 Autoriteti Kontraktues do të japë të gjithë ndihmesën e arsyeshme, e cila mund të jetë e nevojshme kundrejt Investitorit për sa i përket detyrimit të paragrafit 9.1. Gjithsesi, kjo dispozitë nuk interpretohet dhe nuk nënkupton asnjë detyrim të posaçëm të Autoritetit Kontraktues për të garantuar marrjen e autorizimeve dhe lejeve të lartpërmendura nga ana e Investitorit dhe asnjë të drejtë të tij në lidhje me këtë.

#### 10. NDRYSHIMI I KONTROLLIT DHE KUFIZIMET E TRANSFERIMEVE

10.1 Çdo ndryshim apo transferim i kontrollit të kapitalit të Investitorit, si dhe çdo transferim i veprimtarisë objekt i kësaj marrëveshjeje drejt palëve të treta, duhet të miratohet paraprakisht nga ministri, i cili duhet ta japë atë brenda \_\_\_\_ ditëve, në rastin kur Investitori provon se gjendja financiare, ekonomike dhe ligjore e Investitorit nuk do të pësojë ndryshime materiale si rrjedhojë e ndryshimit, si dhe me kusht që objekti i veprimtarisë dhe pasuria nuk do të pësojnë ndryshime.

#### 11. NËNKONTRAKTORET

11.1 Investitori do të hyjë në marrëveshje me një nënkontraktor vetëm pasi të ketë marrë miratimin paraprak me shkrim nga Autoriteti Kontraktues. Autoriteti Kontraktues duhet të japë një përgjigje me shkrim brenda [●] ditëve pune nga dita e kërkesës për miratim nga ana e Investitorit, së cilës duhet t'i bashkëlidhet edhe një kopje e draftmarrëveshjes përfundimtare me nënkontraktorin, si dhe të dhënat për nënkontraktorin. Autoriteti Kontraktues mund ta vonojë ose refuzojë miratimin vetëm për arsye të mbrojtjes së interesit publik dhe Pasurisë në lidhje me objektin e kësaj marrëveshjeje, si dhe kur nënkontraktori nuk ka eksperiencën e mjaftueshme, si dhe nuk plotëson kriteret ligjore për të përmbushur detyrimet e kësaj marrëveshjeje dhe të marrëveshjes së nënkontraktimit. Në rast se Autoriteti Kontraktues nuk kërkon shpjegime, plotësime apo nuk jep miratimin brenda afatit të lartpërmendur, atëherë miratimi do të konsiderohet i dhënë. Çdo zëvendësim i nënkontraktorit në të ardhmen duhet t'i nënshtrohet së njëjtës procedurë sipas kësaj klauzole.

11.2 Investitori/shoqëria do të jetë përgjegjës për përmbushjen e detyrimeve sipas kësaj marrëveshjeje, si dhe të realizimit të Projektit pavarësisht angazhimit të nënkontraktorëve.

#### 12. TË DREJTAT E AUTORITETIT KONTRAKTUES

12.1 Përveçsa parashikohet në dispozita të tjera të kësaj marrëveshjeje, si dhe të legjislacionit shqiptar në fuqi, Autoriteti Kontraktues do të ketë të drejtat e mëposhtme:

a) e drejta e përfitimit të tarifës për dhënie në përdorim të Pasurisë, sipas nenit 4;

b) e drejta për të ushtruar mbikëqyrje, inspektime dhe kontrole në lidhje me realizimin e punimeve në përputhje me grafikun e punimeve, skicat, planimetritë, vlerën dhe fazat e investimit si pjesë të Projektit të miratuar nga Autoriteti Kontraktues;

c) e drejta për të ushtruar mbikëqyrje, inspektime dhe kontrole në lidhje me përmbushjen e kushteve dhe kriterëve të përcaktuara në legjislacionin e turizmit për llojin e veprimtarisë turistike që zhvillohet në bazë të Projektit, si dhe për përmbushjen e standardeve të kërkuara të shërbimit dhe të përcaktuara në dokumentacionin e procedurës konkurruese;

ç) e drejta për të ushtruar mbikëqyrje, inspektime dhe kontrole në lidhje me zbatueshmërinë e kushteve

të kësaj marrëveshjeje nga Investitori, si dhe në lidhje me mosndryshimin e objektit të veprimtarisë së ushtruar, si dhe të pasurisë, nga ana e tij, e nënkontraktorëve;

d) e drejta për të marrë në dorëzim nga Investitori Pasurinë, pas përfundimit të afatit ose në rastet e zgjidhjes paraprake të marrëveshjes.

### 13. DETYRIMET E AUTORITETIT KONTRAKTUES

13.1 Pavarësisht nga ndonjë parashikim tjetër në këtë marrëveshje ose ndonjë detyrim tjetër që do të përmbushet nga Autoriteti Kontraktues sipas kësaj marrëveshjeje, Autoriteti Kontraktues ka për detyrë që:

a) të lëshojë, përtërijë ose zgjatë të gjithë certifikatat apo autorizimet e parashikuara nga legjislacioni për turizmin për lëshimin e të cilave është kompetente Ministria, në lidhje me veprimtarinë e ushtruar sipas Projektit, nëse Investitori i përmbush kushtet ligjore për dhënien e tyre;

b) t'i japë Investitorit ndihmesë dhe asistencë të tillë që Investitori në mënyrë të arsyeshme mund të kërkojë për dhënien, përtëritjen ose zgjatjen nga Investitori të lejeve apo autorizimeve apo regjistrimeve, të kërkuara për ushtrimin e veprimtarisë së Investitorit dhe realizimin e Projektit, si dhe të detyrimeve sipas kësaj marrëveshjeje;

c) të vendosë në dispozicion të Investitorit të dhënat dhe informacionet e rëndësishme për përmbushjen e detyrimeve të Investitorit në këtë marrëveshje dhe/ose të dhëna e informacione që kërkohej për menaxhimin, operimin dhe zhvillimin e Projektit;

ç) të dorëzojë Pasurinë tek Investitori dhe të sigurojë që Investitori të ushtrojë në mënyrë ekskluzive të drejtat, të cilat i jepen me anë të kësaj marrëveshjeje përfshirë, përdorimin e Pasurisë, ndërtimin mbi të, si dhe të veprimtarisë që do të zhvillohet në të;

d) të marrë të gjitha masat duke kërkuar edhe përfshirjen e autoriteteve të tjera shtetërore për të siguruar që Pasuria nuk cenohet nga persona të tretë me pretendime për të drejta pronësie mbi Pasurinë, si dhe që Investitori nuk do të pengohet në realizimin e Projektit dhe në ushtrimin e veprimtarisë nga persona të tretë me pretendime për të drejta pronësie mbi Pasurinë;

dh) të japë, me kërkesë të Investitorit, dhe pa asnjë kosto të vonesës së paarsyeshme informacione, dokumente dhe regjistrime që kanë të bëjnë me masterplanin e zonës ku përfshihet Pasuria, planet sektoriale të turizmit, planet për zonat e mbrojtura natyrore, të cilat kanë lidhje me Projektin dhe të cilat Investitori i kërkon me qëllim për të përmbushur detyrimet e tij sipas kësaj marrëveshjeje;

e) të marrë masat e nevojshme në bashkëpunim me autoritetet kompetente që të sigurojë ofrimin e infrastrukturës së nevojshme dhe të mjaftueshme që ka të bëjë me burimet e furnizimit nga rrjetet kombëtare me energji, ujësjellës, si dhe të kanalizimeve në rrjetin kryesor, të cilat do të shërbejnë për realizimin e Projektit, si dhe ushtrimin e veprimtarisë;

ë) të vendosë në dispozicion të Investitorit, rast pas rasti, të drejtën e përdorimit të zonës së plazhit, në përputhje me legjislacionin në fuqi për përdorimin e hapësirave të plazhit.

### 14. TË DREJTAT E INVESTITORIT

14.1 Nga data e hyrjes në fuqi të kësaj marrëveshjeje, Investitori gëzon të drejtat e mëposhtme:

14.1.1 Përdorimin e Pasurisë në përputhje me këtë marrëveshje, gjatë gjithë afatit të saj;

14.1.2 gëzimin e qetë të Pasurisë, pa ndërhyrje nga palë të treta;

14.1.3 të drejtat e servitutit sipas Kodit Civil në pasuri shtetërore fqinje, me qëllim realizimin e Projektit dhe përdorimin e Pasurisë;

14.1.4 të drejtën të ndërtojë mbi Pasurinë ose të rikonstruktojë strukturat ekzistuese të ndodhura mbi Pasurinë nëse ka, në përputhje me Projektin, me projektet dhe skicat, të cilat janë pjesë e dokumentacionit të Projektit dhe me lejet përkatëse të dhëna;

14.1.5 të përfitojë të ardhurat ekonomike nga përdorimi i Pasurisë dhe ushtrimi i veprimtarisë në përputhje me Projektin dhe me këtë marrëveshje;

14.1.6 të zgjedhë format më të përshtatshme të administrimit dhe të ofrimit të produkteve turistike;

14.1.7 të transferojë pronësinë mbi struktura të veçanta të ndërtuara mbi Pasurinë, në përputhje me Projektin dhe me aneksin [-] bashkëlidhur, me kusht që të mos ndryshohet qëllimi dhe objekti i veprimtarisë për të cilën është ndërtuar. Ky transferim bëhet vetëm me miratim të ministrit përgjegjës për turizmin;

14.1.8 të drejtën e përdorimit të zonës së plazhit, në përputhje me legjislacionin në fuqi për përdorimin e hapësirave të plazhit;

14.1.9 të drejtën e nënkontraktimit të ndërtimit të strukturave të Projektit, si dhe të operimit dhe administrimit të tyre në përputhje me veprimtarinë turistike që do të zhvillohet aty sipas Projektit të miratuar, me kushtin që objekti i tyre të mos ndryshohet;

14.1.10 të drejtën për të dhënë me qira ambientet dhe strukturat e realizuara, si dhe shërbimet ose veprimtaritë, të cilat duhet të kryhen në përputhje me Projektin e miratuar dhe me kushtin e ruajtjes së objektit të veprimtarisë.

## FAZA E NDËRTIMIT

### 15. DETYRIMET E INVESTITORIT PËR FAZËN E NDËRTIMIT

15.1 Përveç detyrimeve të tjera të parashikuara në dispozitat e kësaj marrëveshjeje, Investitori do të ketë detyrimet e mëposhtme:

15.1.1 Investitori detyrohet të përdorë Pasurinë vetëm për qëllimin e realizimit të ndërtimeve, rristrurimeve, si dhe administrimit dhe ushtrimit të veprimtarisë siç tregohen në Projektin e miratuar;

15.1.2 Investitori në asnjë mënyrë nuk do të ndryshojë destinacionin e strukturave të ndërtuara mbi Pasurinë sipas Projektit të miratuar dhe nuk do të ndryshojë objektin e veprimtarisë të kryer në to;

15.1.3 Investitori duhet të realizojë Projektin dhe të ushtrojë veprimtarinë e përcaktuar në të, në përputhje me legjislacionin shqiptar në fuqi dhe, veçanërisht, në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit, të mbrojtjes së mjedisit dhe atij për turizmin, si dhe me kërkesat, kriteret dhe rekomandimet e përcaktuara në lejet apo autorizimet e lëshuara për Investitorin në bazë të këtij legjislacioni;

15.1.4 Investitori do të realizojë Projektin dhe do të kryejë aktivitetin ndërtimor në përputhje me skicat, planimetritë, projektin e detajuar (aneksi 2), grafikun e punimeve (aneksi 3), preventivin (aneksi 4), si dhe të gjithë dokumentacionin e lidhur me to ("Dokumentacioni teknik") të dorëzuar dhe miratuar pranë Autoritetit Kontraktues dhe pranë autoriteteve kompetente për lëshimin e lejeve dhe autorizimeve për ndërtimin;

15.1.5 Investitori detyrohet të sigurojë financimin e realizimit të Projektit në të gjithë fazat e tij, përfshirë ndërtimin, rikonstruksionin, operimin, mirëmbajtjen administrimin dhe ushtrimin e veprimtarisë, siç përcaktohen në Projektin e miratuar;

15.1.6 Investitori do të kryejë realizimin e punimeve duke respektuar të gjitha afatet e përcaktuara në Projekt.

### 16. DOKUMENTACIONI PËR FAZËN E NDËRTIMIT

16.1 Brenda [-] muajve nga data e hyrjes në fuqi të marrëveshjes, Investitori duhet të dorëzojë për miratim pranë Autoritetit Kontraktues versionin përfundimtar të Projektit të detajuar të gatshëm për zbatim në lidhje me fazat e ndërtimit që do të kryhen për realizimin e Projektit.

16.2 Autoriteti Kontraktues duhet të japë miratimin e tij për versionin përfundimtar të Projektit të detajuar brenda një afati [-] ditor. Nëse Autoriteti Kontraktues nuk shprehet brenda këtij afati, miratimi konsiderohet i dhënë.

16.3 Investitori për arsye teknik mund të bëjë ndryshime në projektin e detajuar gjatë fazës së ndërtimit vetëm nëse merr miratimin paraprak të Autoritetit Kontraktues për këtë, si dhe nëse:

16.3.1 ndryshimet janë në përputhje me masterplanin e zonës, dokumentet e planifikimit të territorit, të zonave të mbrojtura, si dhe të zonave me përparësi turizmin;

16.3.2 arsyetohet nevoja e marrjes së ndryshimeve;

16.3.3 nuk sjellin detyrime shtesë për Autoritetin Kontraktues;

16.3.4 materialet e ndërtimit, të përcaktuara fillimisht në projektin e detajuar, duhet të jenë të së njëjtës cilësi ose të një cilësie më të lartë;

16.3.5 ndryshimet nuk shkaktojnë vonesa ose nuk prekin afatet e ndërtimit;

16.3.6 ndryshimet duhet të ruajnë ose përmirësojnë standardet e përcaktuara në Projekt;

16.4 Investitori duhet të komunikojë menjëherë me Autoritetin Kontraktues për ndryshimet që kërkon të bëjë, si dhe të marrë miratimin e tij brenda një afati prej [-] ditësh. Nëse Autoriteti Kontraktues nuk shprehet brenda këtij afati \_\_\_\_.

### 17. LEJET DHE AUTORIZIMET E NDËRTIMIT

17.1 Brenda një afati [-] ditor nga miratimi i projektit të detajuar nga ana e Autoritetit Kontraktues, Investitori duhet të dorëzojë kërkesën për marrjen e lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit, si dhe të gjithë dokumentacionin përkatës, pranë Autoritetit Kompetent për lëshimin e tyre.

17.2 Investitori duhet të përgatisë të gjithë dokumentacionin në mënyrë të saktë dhe të plotë në përputhje me kërkesat e legjislacionit shqiptar për planifikimin e territorit dhe të punimeve të ndërtimit. Çdo vonesë në lëshimin e lejeve përkatëse nga ana e autoritetit kompetent, e cila lidhet me mosplotësimin korrekt dhe të plotë të dokumentacionit nga ana e Investitorit do të konsiderohet si vonesë e pajustifikuar e Investitorit.

17.3 Investitori duhet të mbajë të informuar rregullisht Autoritetin Kontraktor në lidhje me mbarëvajtjen e procedurave për marrjen e lejeve dhe do të vërë në dispozicion të tij, nëse kërkohet, të gjithë korrespondencën e mbajtur me autoritetin përkatës për lëshimin e lejeve.

17.4 Në rast se Autoriteti Kompetent për dhënien e lejeve shkakton vonesa në dhënien e tyre dhe nuk i miraton ato brenda afateve ligjore, atëherë Investitori duhet të njoftojë Autoritetin Kontraktues për vonesën e krijuar dhe mund t'i kërkojë edhe shtyrjen e afatit të fillimit të punimeve për një afat të arsyeshëm.

### 18. KRYERJA E PUNIMEVE

18.1 Investitori duhet të fillojë kryerjen e punimeve për realizimin e Projektit në përputhje me grafikun e punimeve, brenda një afati prej [-] ditësh nga dita e marrjes së lejes së ndërtimit, por jo më vonë se [-] muaj nga data e hyrjes në fuqi të marrëveshjes, përveçse kur kërkohet shtyrje e afatit sipas paragrafit 17.4, më lart.

18.2 Punimet duhet të kryhen në përputhje me Projektin dhe dokumentacionin teknik, të miratuar, me dispozitat e legjislacionit për planifikimin e territorit, të legjislacionit për standardet dhe kriteret teknike të ndërtimit, të legjislacionit mjedisor, si dhe në përputhje me kërkesat dhe rekomandimet e lejes së ndërtimit.

18.3 Punimet duhet të kryhen brenda afateve të grafikut të punimeve, si dhe të afateve të përcaktuara në lejen përkatëse të ndërtimit.

18.4 Investitori siguron që nënkontraktori apo çdo palë e përfshirë në kryerjen e punimeve, të:

18.4.1 respektojë legjislacionin shqiptar të punës, si dhe rregullat e sigurisë dhe shëndetit në ambientet e punës, veçanërisht ato të zbatueshme në kantieret e ndërtimit;

18.4.2 të mos shkaktojë dëme apo dëmtime mbi Pasurinë apo te palë të treta gjatë kryerjes së punimeve;

18.4.3 të sigurojë që çdo shqetësim të pronat fqinje të minimizohet sa më shumë;

18.4.4 që territori në të cilën shtrihet Pasuria të jetë i siguar dhe i mbikëqyrur, në mënyrë që të mos ketë hyrje të personave të paautorizuar;

18.4.5 që territori në të cilën shtrihet Pasuria të ruhet nga ana mjedisore, si dhe të trajtojë sipas ligjit të gjitha mbetjet të cilat krijohen si pasojë e punimeve;

18.4.6 që kantieri të ketë furnizimin e nevojshëm me energji, ujë, si dhe shërbime të tjera;

18.4.7 që të gjitha udhëzimet e dhëna nga Autoriteti Kontraktues, nga autoritetet kompetente, si dhe nga dispozitat ligjore, në lidhje me ruajtjen e objekteve me vlerë historike, arkeologjike ose të një natyre tjetër apo të objekteve me interes publik të përcaktuara si të tilla nga Autoriteti Kontraktues, autoritetet kompetente apo dispozitat e legjislacionit në fuqi, të cilat zbulohen ose janë të lokalizuara në territorin e Pasurisë, të respektohen me përpikëri.

## 19. PËRGJEGJËSIA E INVESTITORIT PËR REALIZIMIN E PROJEKTTIT

Investitori do të jetë plotësisht përgjegjës për çdo mangësi në realizimin e Projektit. Pamundësia e Autoritetit Kontraktues për të kundërshtuar ndonjë projekt, skicim projekti ose specifikim apo ndryshim ndaj tij nuk do të interpretohet si heqje dorë nga Autoriteti Kontraktues të ndonjë prej të drejtave të tij sipas kësaj marrëveshjeje ose në ndonjë mënyrë ta lehtësojë Investitorin nga detyrimet e tij. Në vijim sa më sipër, Investitori do të jetë ekskluzivisht përgjegjës për fizibilitetin teknik, kapacitetin operacional dhe besueshmërinë e projektit të zonës dhe çdo komponent të tij.

## 20. MONITORIMI DHE INSPEKTIMI I FAZËS SË NDËRTIMIT

20.1 Autoritetit Kontraktues me urdhër të ministrit do të ngarkojë një strukturë të caktuar brenda ministrisë apo në bashkëpunim me institucionet e tjera qendrore apo vendore me qëllim mbikëqyrjen e zbatimit të projektit dhe të kësaj marrëveshjeje nga ana e Investitorit gjatë gjithë afatit të saj ("Njësia Monitoruese"). Njësia Monitoruese drejton monitorimin dhe inspektimin e ecurisë së punimeve dhe përputhshmërinë e tyre me Projektin e miratuar, dokumentacionin teknik, si dhe me këtë marrëveshjeje. Sipas nevojës Autoriteti Kontraktues mund të kontrakttojë ekspertë të fushës për monitorim dhe inspektim.

20.2 Investitori do të raportojë çdo [-] muaj te Njësia Monitoruese në lidhje me mbarëvajtjen e punimeve sipas Projektit dhe dokumentacionit ndërtimor, me një vëmendje të veçantë të respektimi i afateve të grafikut të punimeve, i kostove dhe preventivit, si dhe i standardeve të përcaktuara në Projekt.

20.3 Punonjësit e Autoritetit Kontraktues, si pjesë e Njesisë Monitoruese dhe ekspertët e kontraktuar kanë të drejtë të hyjnë në çdo moment në territorin e Pasurisë, si dhe në kantierin ku kryhen punimet për realizimin e Projektit. Njësia Monitoruese do të njoftojë Investitorin të paktën [ ] orë përpara në lidhje me ushtrimin e inspektimit në terren. Investitori mund të jetë i pranishëm gjatë inspektimit me anë të personave të caktuar prej tij.

20.4 Nëse gjatë inspektimit, Njësia Monitoruese arrin në përfundimin se punimet nuk janë kryer në përputhje me Projektin e miratuar, dokumentacionin teknik, si dhe me këtë marrëveshjeje dhe, në veçanti, në mospërputhje me afatet e grafikut të punimeve, kostot dhe preventivin, si dhe me standardet e përcaktuara në Projekt, atëherë Njësia Monitoruese përpilon brenda [●] ditëve nga dita e inspektimit, një raport, i cili i dërgohet Investitorit dhe ku evidentohen të gjitha mospërputhjet e konstatuara nga inspektimi. Investitori ka një afat prej [●] ditësh për të dhënë shpjegime me shkrim në lidhje me mospërputhjet e konstatuara nga Njësia Monitoruese. Pas shpjegimeve të Investitorit, Njësia Monitoruese i jep atij një afat të arsyeshëm brenda së cilës Investitori duhet të korrigjojë mospërputhjet e konstatuara, si dhe të përmbushë rekomandimet e Njesisë Monitoruese. Në rast se Investitori nuk kryen korrigjimet dhe nuk përmbushë rekomandimet e Njesisë Monitoruese, ai do të jetë subjekt i penaliteteve sipas nenit 28 të kësaj marrëveshjeje.

20.5 Monitorimi dhe mbikëqyrja e Njesisë Monitoruese për sa i përket fazës së ndërtimit bëhet me qëllim

verifikimin e realizimit të Projektit të miratuar, si dhe përmbushjen e kushteve të kësaj marrëveshjeje dhe nuk nënkupton gjithsesi përjashtim, zëvendësimin apo reduktimin e monitorimeve dhe mbikëqyrjeve të autoriteteve të tjera kompetente, të cilat ushtrojnë kompetencat e tyre në përputhje me ligje sektoriale, objekt i të cilave investitori do të vazhdojë të jetë.

## 21. RAPORTET E ECURISË SË NDËRTIMIT

21.1 Që nga fillimi i punimeve dhe gjatë zbatimit të tyre, Investitori do t'i paraqesë Njesisë Monitoruese pranë Autoritetit Kontraktues raportin [-] mujor të ecurisë duke dhënë detaje në lidhje me:

- i) zërin e punimeve, si të përfunduara dhe ato në progres;
- ii) punën e parashikuar të përfundojë gjatë [-] mujorit në vazhdim;
- iii) ecurinë drejt afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve dhe kohën e llogaritur;
- iv) kostot e ndërtimit dhe përputhshmërinë e tyre me preventivin;
- v) çdo ngjarje ose rrethanë që ka të ngjarë të pengojë ose vonojë në mënyrë të arsyeshme arritjen e afateve të përcaktuara.

21.2 Në rast të mos raportimit të Investitorit pranë Njesisë Monitoruese brenda afatit më lart, atëherë Investitori duhet të paguajë një penaltet në një vlerë prej [%] të garancisë për çdo periudhë të mëposhme, të njëjtë me afatin, e cila tejkalohet.

## 22. NJOFTIM PARAPRAK PËR VONESA NË REALIZIMIN E PUNIMEVE

22.1 Nëse një pengesë, e cila është jashtë kontrollit të Investitorit dhe që shkaktohet për arsyet e parashikuara në nenin 23 më poshtë, mund të çojë në një vonesë në realizimin e punimeve sipas Projektit, Investitori duhet të njoftojë Autoritetin Kontraktues brenda një afati prej [-] ditësh pune në lidhje me llojin e pengesës dhe shkaqet e saj, vonesën që parashikohet të shkaktojë dhe masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesën në përfundimin e punimeve të Projektit. Ky parashikim nuk do të cenojë të drejtën mbi shtyrjen e afateve të parashikuara në grafikun e punimeve nga zhvilluesi në përputhje me nenin 23.

## 23. SHTYRJA E AFATEVE TË PËRCAK-TUARA NË GRAFIKUN E PUNIMEVE

23.1 Çdo afat i përcaktuar në grafikun e punimeve, mund të shtyhet në rast se ndodh:

- i) një ngjarje të forcës madhore, siç parashikohet në nenin 37;
- ii) një shkak vonesë i autoritetit kompetent siç parashikohet në nenin 17.3;
- iii) një shkak vonesë i autoriteteve kompetente për lëshimin e lejeve apo autorizimeve të ndryshme për realizimin e Projektit, e cila nuk ka ardhur si rrjedhojë e mospërmbushjes së detyrimeve të Investitorit;
- iv) zbulimit të relikeve kulturore arkeologjike, fosileve, pirgjeve të dheut për varrime dhe vendeve përkujtimore, mbetjeve artistike historike dhe çdo seksioni tjetër me rëndësi arkeologjike, gjeologjike dhe historike mbi apo nën Pasurinë, që kërkon ndërhyrje të autoriteteve kompetente, të cilat ndikojnë në mbarëvajtjen normale të ndërtimit dhe të përfundimit të punimeve nga Investitori, me kusht që shtyrja të jetë në përpjesëtim me kohëzgjatjen e ngjarjes përkatëse, por jo më e gjatë se sa edhe një herë afati i përcaktuar në grafikun e punimeve për atë pjesë të punimeve.

23.2 Në rast se ndodhin ngjarjet e lartpërmendura, Investitori me miratim të Autoritetit Kontraktues, do të ketë një shtyrje të afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve, por në asnjë mënyrë në kompensim financiar.

## 24. NDËRPRERJA E PUNIMEVE

24.1 Punimet e ndërtimit të Projektit dhe si rezultat, realizimi i tij, do të konsiderohen si të ndërprera nga Investitori nëse pa miratimin paraprak të Autoritetit Kontraktues për shtyrje, Investitori:

- i) njofton Autoritetin Kontraktues për vendimin e tij për të ndërprerë të gjithë ose pjesë të Punimeve;
- ii) nuk rifillon punimet brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditësh pune pas përfundimit të një ngjarjeje të forcës madhore;
- iii) ndërpret të gjitha punimet ose ka vonesa të tilla, kundrejt afateve të punimeve, të konstatuara nga raporti i Njesisë Monitoruese, të cilat përfshijnë 50% të punimeve të parashikuara të Projektit dhe për një periudhë të vazhdueshme prej (60) ditësh pune.

24.2 Data e ndërprerjes së punimeve do të konsiderohet:

- a) në rastin e shqyrtuar në paragrafin “i” më lart, me datën e njoftimit;
- b) në rastet e shqyrtuara në paragrafët “ii” dhe “iii” në datën e raportit të përpiluar në bazë të inspektimit të Njesisë Monitoruese, i cili konstaton:
  - b.i) për rastin “ii” se punimet nuk kanë filluar brenda 90 ditëve pune nga njoftimi për përfundimin e ngjarjes së forcës madhore;
  - b.ii) për rastin “iii” vonesat përfshijnë 50% të punimeve të planifikuara sipas grafikut të punimeve dhe se këto vonesa kanë zgjatur për një periudhë prej 90 ditësh pune.

24.3 Në të dyja rastet 24.2 “ii” dhe “iii” më lart, Njësia Monitoruese jep rekomandime për Investitorin në

lidhje me masat që duhen marrë, si dhe me afatin brenda së cilës duhet të rifillojnë punimet.

## 25. BRAKTISJA E PROJEKTTIT

25.1 Projekti do të konsiderohet i braktisur nga Investitori, nëse:

- nuk rifillon punimet brenda 90 ditësh pune nga njoftimi i Investitorit dërguar Autoritetit Kontraktues për ndërprerjen e plotë ose të pjesshme të punimeve sipas pikës “i” të nenit 24.1 më lart;
- nuk rifillon punimet brenda 90 ditësh pune nga përfundimi i afatit të dhënë nga Njësia Monitoruese për rifillimin e tyre në rastet e ndërprerjes sipas pikave “ii” dhe “iii” të nenit 24.1 më lart;

25.2 Asnjë nga këto afate nuk do të cenojë të drejtën e Autoritetit Kontraktues të zbatojë penaltitetet për vonesat, ndërprerjet dhe braktisjen e punimeve apo të drejtave të tjera të përcaktuara në këtë marrëveshje.

## 26. RAPORTI I PËRFUNDIMIT DHE CERTIFIKATA E PËRDORIMIT

26.1 Pas përfundimit të të gjitha punimeve sipas parashikimeve të grafikut të punimeve, Investitori do të dërgojë pranë Njesisë Monitoruese, një raport përfundimtar në lidhje me përfundimin e fazës së ndërtimit të Projektit, ku edhe vë në dijeni Njësine Monitoruese për hyrjen në fazën e kryerjes së kolaudit të ndërtimeve dhe të marrjes së certifikatës së përfundimit.

26.2 Njësia Monitoruese, pas marrjes së raportit nga ana e Investitorit, do të kryejë inspektimin e përfundimit të fazës së punimeve të ndërtimit për të parë nëse është realizuar i plotë dhe i saktë Projekti i miratuar. Nëse Njësia Monitoruese gjen mospërputhje të punimeve të përfunduara të ndërtimit me Projektin e miratuar, atëherë i jep një kohë të përshtatshme Investitorit për të korrigjuar mospërputhjet, por jo më shumë se [-] ditë pune. Pas përfundimit të afatit, Njësia Monitoruese rikthehet për kryerjen e inspektimit në lidhje me përputhshmërinë e punimeve të ndërtimit me Projektin e miratuar.

26.3 Në rastin kur Njësia Monitoruese arrin në rezultatin se punimet e ndërtimit janë realizuar në përputhje me Projektin e miratuar, atëherë ajo lëshon një raport përfundimtar në lidhje me këtë dhe njofton Investitorin brenda 5 ditëve pune, nga dita e kryerjes së inspektimit. Njësia Monitoruese do të jetë e pranishme edhe gjatë kryerjes së procedurës së kolaudit të ndërtimit.

26.4 Investitori brenda [-] muajsh nga data e këtij raporti përfundimtar, përfundon të gjitha aplikimet për marrjen e autorizimeve të nevojshme nga autoritetet kompetente në kuadër të lëshimit të certifikatës së përdorimit.

26.5 Çdo vonesë në lëshimin e autorizimeve përkatëse ose të certifikatës së përdorimit, nga ana e autoriteteve kompetente, e cila lidhet me mosplotësimin korrekt dhe të plotë të dokumentacionit nga ana e Investitorit dhe që krijon vonesa në fillimin e fazës së operimit, do të konsiderohet si vonesë e pajustifikuar e Investitorit.

26.6 Në rast se Autoriteti Kompetent për dhënien e autorizimit ose të certifikatës së përdorimit shkakton vonesa në dhënien e tyre dhe nuk i miraton ato brenda afateve ligjore, atëherë Investitori duhet të njoftojë Autoritetin Kontraktues për vonesën e krijuar dhe mund t'i kërkojë edhe shtyrjen e afatit të fillimit të fazës së operimit, për një afat të arsyeshëm. Me marrjen e certifikatës së përdorimit, Investitori njofton Njësine Monitoruese, duke i dërguar edhe një kopje të certifikatës së përdorimit.

26.7 Pas marrjes së certifikatës së përdorimit, Investitori kryen regjistrimin në zyrën përkatëse të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të strukturave dhe godinave të përfunduara sipas Projektit duke marrë edhe certifikatën e pronësisë së tyre. Investitori i dërgon Autoritetit Kontraktues kopje të certifikatave të pronësisë të lëshuara.

## 27. MOS HEQJA DORË

Inspektimi nga ana e Njesisë Monitoruese dhe pranimi i të gjitha ose pjesëve të punimeve të ndërtimit, materialeve dhe pajisjeve, lëshimi i raportit përfundimtar sipas klauzolës së lartpërmendur apo marrja e certifikatës së përdorimit dhe e autorizimeve në lidhje me të, nuk do të lehtësojnë Investitorin nga ndonjë prej detyrimeve ose përgjegjësisë të tij, në lidhje me përmbushjen e kësaj marrëveshjeje, realizimit të plotë të Projektit të miratuar, si dhe në lidhje me ndonjë defekt ose vonesë në projektin, ndërtimin, operimin, fillimin dhe/ose përfundimin e pjesëve dhe fazave përkatëse të Projektit.

## 28. PENALITETET NË LIDHJE ME FAZËN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

Me përjashtim të rasteve kur ka përmbushje të korrigjimeve dhe rekomandimeve, sipas nenit 20.4, si dhe rasteve të renditura sipas nenit 23, të kësaj marrëveshjeje, nëse ka vonesa në përmbushjen e afatit të planifikuar në grafikun e punimeve për përfundimin e fazave të tyre, Investitori do të paguajë një penaltitet në një vlerë prej [-] % të garancisë së kontratës për çdo ditë, e cila kalon afatin e parashikuar në grafikun e punimeve, por jo më të gjatë se 90 ditë sipas afatit të vendosur në bazë të nenit 25 të kësaj marrëveshjeje.

## FAZA E OPERIMIT

29. DETYRIMET E INVESTITORIT PËR USHTRIMIN E VEPRIMTARISË DHE MIRËMBAJTJEN E PASURISË

29.1 Investitori është i detyruar të fillojë operimin dhe ushtrimin e veprimtarisë sipas Projektit të

miratuar, brenda një afati prej [] nga lëshimi i certifikatës së përdorimit nga ana e autoritetit përkatës.

29.2 Përveç detyrimeve të tjera të përcaktuara në këtë marrëveshje, Investitori do të ketë edhe detyrimet e mëposhtme:

29.2.1 Investitori detyrohet të ushtrojë mbi Pasurinë vetëm veprimtarinë turistike të përcaktuar në Projektin e miratuar, sipas kushteve, standardeve dhe cilësisë të përshkruar në këtë Projekt;

29.2.2 Investitori nuk duhet të ndryshojë destinacionin e Pasurisë dhe të strukturave të ndërtuara mbi Pasurinë sipas Projektit të miratuar dhe nuk do të ndryshojë objektin e veprimtarisë të kryer në to;

29.2.3 Investitori duhet të ushtrojë veprimtarinë e përcaktuar në Projektin e miratuar, në përputhje me legjislacionin shqiptar në fuqi të zbatueshëm për aktivitetet të cilat do jenë pjesë e veprimtarisë së Investitorit, dhe veçanërisht por pa u kufizuar, në përputhje me legjislacionin në lidhje me ushtrimin e aktivitetit tregtar, të atij për turizmin, mbrojtjen e mjedisit dhe të planifikimit të territorit, si dhe me kërkesat, kriteret dhe rekomandimet e përcaktuara në lejet apo autorizimet e lëshuara për Investitorin në bazë të këtij legjislacioni;

29.2.4 Investitori është i detyruar të ofrojë një cilësi të lartë të shërbimeve në përputhje me standardet e përcaktuara nga dispozitat ligjore dhe nënligjore përkatëse, me ato të kërkuara nga Autoriteti Kontraktues gjatë procedurave konkurruese, me ato të përcaktuara në Projektin e miratuar, si dhe nga standardet dhe praktikatat e mira ndërkombëtare të zbatueshme për llojin e veprimtarisë së Investitorit;

29.2.5 Investitori është i detyruar të sigurojë gjatë gjithë afatit të kësaj marrëveshjeje vazhdimësinë e përmbushjes së standardeve dhe kërkesave të përcaktuara më lart, si dhe të kryejë mirëmbajtjen e përgjithshme dhe rikonstruksionin periodik çdo [-] vjet, të strukturave, të cilat janë pjesë e veprimtarisë;

29.2.6 Investitori duhet të promovojë veprimtarinë e ushtruar me qëllim tërheqjen e një numri sa më të lartë përdoruesish të shërbimeve;

29.2.7 Investitori duhet të garantojë dhe të sigurojë që detyrimet e përcaktuara në këtë marrëveshje për Investitorin duhet të jenë edhe detyrimet e nënkontraktorëve apo palëve të tjera, të cilave u transferohet operimi i veprimtarisë. Investitori është përgjegjës plotësisht dhe bashkërisht me subjektet e lartpërmendura në lidhje me zbatimin e kësaj marrëveshjeje.

### 30. MONITORIMI DHE INSPEKTIMI I VEPRIMTARISË

30.1 Njësia Monitoruese ka të drejtë të hyjë në çdo moment në territorin e Pasurisë, si dhe në ambientet ku zhvillohet veprimtaria e Investitorit me qëllim verifikimin e përmbushjes së detyrave të Investitorit në lidhje me ushtrimin e veprimtarisë sipas kësaj marrëveshjeje, Projektit dhe legjislacionit mbi turizmin. Njësia Monitoruese mund të ushtrojë në çdo moment inspektimin, pa paralajmërim. Investitori mund të jetë i pranishëm gjatë inspektimit me anë të personave të caktuar prej tij.

30.2 Nëse gjatë inspektimit, Njësia Monitoruese konstaton se veprimtaria e ushtruar nuk është në përputhje me detyrimet e Investitorit sipas kësaj marrëveshjeje, sipas Projektit apo legjislacionit mbi turizmin, atëherë Njësia monitoruese përpilon, brenda [●] ditësh nga dita e inspektimit, një raport, i cili i dërgohet Investitorit dhe ku evidentohen të gjitha mospërputhjet e konstatuara nga inspektimi. Investitori ka një afat prej [●] ditësh për të dhënë shpjegime me shkrim në lidhje me mospërputhjet e konstatuara nga Njësia Monitoruese. Pas shpjegimeve të Investitorit, Njësia Monitoruese i jep atij një afat të arsyeshëm, brenda së cilës Investitori duhet të korrigjojë mospërputhjet e konstatuara, si dhe të përmbushë rekomandimet e Njesisë Monitoruese. Në rast se Investitori nuk kryen korrigjimet dhe nuk përmbushë rekomandimet e Njesisë Monitoruese ai do të jetë subjekt i penalteteve sipas nenit 28 të kësaj marrëveshjeje.

30.3 Monitorimi dhe mbikëqyrja e Njesisë Monitoruese për sa i përket fazës së ushtrimit të veprimtarisë bëhet me qëllim verifikimin e realizimit të Projektit të miratuar, si dhe përmbushjen e kushteve të kësaj marrëveshjeje dhe nuk nënkupton gjithsesi përjashtimin, zëvendësimin apo reduktim të monitorimeve dhe mbikëqyrjeve të autoriteteve të tjera kompetente, të cilat ushtrojnë kompetencat e tyre në përputhje me ligjet sektoriale, objekt i të cilave Investitori do të vazhdojë të jetë.

### 31. NJOFTIM PARAPRAK PËR VONESA NË FILLIMIN E VEPRIMTARISË

31.1 Nëse një pengesë e cila është jashtë kontrollit të Investitorit, duke përjashtuar arsyet e forcës madhore, mund të çojë në një vonesë në fillimin e ushtrimit të veprimtarisë nga ana e Investitorit sipas Projektit, Investitori duhet të njoftojë Autoritetin Kontraktues brenda një afati prej [-] ditësh pune në lidhje me llojin e pengesës dhe shkaqet e saj, vonesën që parashikohet të shkaktojë dhe masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesën në fillimin e veprimtarisë.

### 32. SHTYRJA E AFATEVE TË PËRCAK-TUARA PËR FILLIMIN E VEPRIMTARISË

32.1 Çdo afat i përcaktuar në lidhje me fillimin e veprimtarisë sipas Projektit të miratuar, mund të shtyhet

në rast se ndodh:

- i) një ngjarje e forcës madhore, siç parashikohet në nenin 37;
- ii) një shkak vonese e një autoriteti kompetent siç parashikohet në nenin 17.3;
- iii) një shkak vonese i autoriteteve kompetente për lëshimin e lejeve apo autorizimeve, i cili nuk ka ardhur si rrjedhojë e mospërbushjes së detyrimeve të Investitorit;
- iv) shtyrjet e afateve të fazës së punimeve, sipas nenit 23.

32.2 Në rast se ndodhin ngjarjet e lartpërmendura, Investitori, me miratim të Autoritetit Kontraktues do të ketë një shtyrje të afateve të përcaktuara për fillimin e veprimtarisë, por në asnjë mënyrë në kompensim financiar.

### 33. NDËRPRERJA E VEPRIMTARISË

33.1 Veprimtaria e ushtruar nga Investitori sipas Projektit të miratuar, do të konsiderohet si e ndërprerë nga Investitori nëse, pa miratimin paraprak të Autoritetit Kontraktues për shtyrje, Investitori:

- i) njofton Autoritetin Kontraktues për vendimin e tij për të ndërprerë të gjithë ose pjesë të veprimtarisë;
- ii) nuk rifillon veprimtarinë brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditësh pune pas përfundimit të një ngjarjeje të forcës madhore;
- iii) ndërpret të gjitha shërbimet që ofron në kuadër të veprimtarisë së tij ose ka vonesa të tilla kundrejt afateve për fillimin e plotë të ofrimit të këtyre shërbimeve, të konstatuara nga raporti i Njesisë Monitoruese, të cilat përfshijnë 50% të kapacitetit të parashikuar në Projekt dhe për një periudhë të vazhdueshme prej (60) ditësh pune.

33.2 Data e ndërprerjes së veprimtarisë do të konsiderohet:

- a) në rastin e shqyrtuar në paragrafin “i” më lart, me datën e njoftimit;
- b) në rastet e shqyrtuara në paragrafët “ii” dhe “iii” në datën e raportit të përpiluar në bazë të inspektimit të Njesisë Monitoruese, i cili konstaton:

b.i) për rastin “ii”, se shërbimet nuk kanë filluar brenda 90 ditëve pune nga njoftimi për përfundimin e ngjarjes së forcës madhore;

b.ii) për rastin “iii”, se vonesat ose mungesa e shërbimeve përfshin 50% të kapacitetit të parashikuar sipas Projektit dhe se këto vonesa ose mungesa kanë zgjatur për një periudhë prej 90 ditësh pune.

33.3 Në të dyja rastet e nenit 33.1 “ii” dhe “iii” më lart, Njësia Monitoruese jep rekomandime për Investitorin në lidhje me masat që duhen marrë, si dhe me afatin brenda së cilës duhet të rifillojë veprimtaria.

### 34. BRAKTISJA E PROJEKTTIT

34.1 Projekti do të konsiderohet i braktisur nga Investitori, nëse:

- a) nuk rifillon veprimtarinë brenda 90 ditëve pune nga njoftimi i Investitorit dërguar Autoritetit Kontraktues për ndërprerjen e plotë ose të pjesshme të saj sipas pikës “i”, neni 33.1, më lart;
- b) nuk rifillon veprimtarinë brenda 90 ditëve pune nga përfundimi i afatit të dhënë nga Njësia Monitoruese për rifillimin e tyre në rastet e ndërprerjes sipas pikave “ii” dhe “iii”, neni 33.1, më lart.

34.2 Asnjë nga këto afate nuk do të cenojë të drejtën e Autoritetit Kontraktues të zbatojë penalitetet për vonesat, ndërprerjet dhe braktisjen e veprimtarisë apo të drejta të tjera të përcaktuara në këtë marrëveshje.

### 35. PENALITETET NË LIDHJE ME FAZËN E OPERIMIT

Me përjashtim të rasteve kur ka përbushje të korrigjimeve dhe rekomandimeve sipas nenit 30.2, si dhe rasteve të renditura sipas nenit 32, të kësaj marrëveshjeje, nëse ka vonesa në përbushjen e afatit të planifikuar në fillimin e ushtrimit të veprimtarisë sipas Projektit, Investitori do të paguajë një penalitet në një vlerë prej [-] për çdo ditë, e cila kalon afatin e parashikuar në grafikun e punimeve, por jo më të gjatë se 90 ditë sipas afatit të vendosur në bazë të nenit 34 të kësaj marrëveshjeje.

### 36. TË DREJTAT E PRONËSISË

36.1 Përveçse në rastin kur parashikohet ndryshe në dispozita ligjore, Autoriteti Kontraktues ushtron tagrin ekskluziv të pronari të Pasurisë dhe asgjë në këtë marrëveshje nuk nënkupton kalimin e të drejtës së pronësisë së Pasurisë nga Autoriteti Kontraktues tek Investitori.

36.2 Investitori do të sillet si pronar i strukturave dhe objekteve të ndërtuara nga ai në zbatim të Projektit të miratuar në kufijtë e të drejtave të përcaktuara nga ai në zbatim të kësaj marrëveshjeje, deri në afatin e përfundimit të saj.

36.2.1 Investitori mund të transferojë tagrin sipas pikës së mësipërme të të tretët vetëm për ato struktura, transferimi i pronësisë së të cilave është parashikuar dhe paraqitur i detajuar në Projektin e miratuar dhe pasi të jetë marrë miratimi i ministrit përgjegjës për turizmin për transferimin e tyre. Miratimi i dhënë nga ministri bëhet pjesë e kësaj marrëveshjeje, si aneks i veçantë.

### 37. FORCA MADHORE

37.1 Rastet e forcës madhore

37.1.1 “Rast i forcës madhore” do të thotë çdo ngjarje ose rrethanë ose kombinim i ngjarjeve ose rrethanave që tërësisht ose pjesërisht parandalojnë çdo palë nga përmbushja e detyrimeve sipas kësaj marrëveshjeje, por vetëm nëse dhe në masën që raste dhe rrethana të tilla:

- i) nuk janë brenda kontrollit të arsyeshëm, të drejtpërdrejtë ose jo, të palës së ndikuar;
- ii) nuk janë rezultat i shkëlqes ose pamundësisë së pagesës nga pala e ndikuar;
- iii) nuk do të mund të evitoheshin nëse pala e ndikuar do të kishte marrë masa të arsyeshme.

37.1.2 Rasti i forcës madhore përfshin, por nuk kufizohet në, ngjarjet dhe rrethanat e mëposhtme në masën që ato ose pasojat e tyre plotësojnë kërkesat e mësipërme, si dhe paragrafin 37.3 (*Detyrimi për të deklaruar forcën madhore*) dhe paragrafin 37.4 (*Detyrimi për ndreqjen e forcës madhore*):

i) çdo veprim lufte (qoftë kjo e deklaruar apo jo) luftë civile, pushtim, konflikt i armatosur ose veprim i një armiku të jashtëm, protestë ose terrorizëm, në secilin rast përfshin ose drejtpërsëdrejti ndikon në Pasurinë dhe veprimtarinë e zhvilluar;

ii) revolucion, protestë, rebelim ose çdo kryengritje civile, akt terrorizmi ose sabotimi, që në secilin rast përfshin ose drejtpërsëdrejti ndikon në Pasurinë dhe veprimtarinë e zhvilluar;

iii) grevat që kanë përhapje të gjerë dhe ose janë kombëtare dhe ose politike;

iv) çdo termet, vërshim ujërash, zjarr, uragane ose çdo fenomen natyror ose fatkeqësi mjedisore që ndikon drejtpërsëdrejti ose jo drejtpërsëdrejti në Pasuri dhe në veprimtarinë e zhvilluar;

v) kontaminimi nuklear, kimik ose biologjik që drejtpërsëdrejti ose jo drejtpërsëdrejti ndikon në Pasurinë dhe në veprimtarinë e zhvilluar, përveçse kur burimi ose shkak i një kontaminimi të tillë është rezultat i veprimeve të Investitorit ose të ndonjë prej kontraktoreve të Investitorit;

vi) epidemi ose infeksione që drejtpërsëdrejti ose në mënyrë të tërthortë ndikojnë në Pasurinë dhe veprimtarinë e zhvilluar.

37.2 Mospërmbushja e justifikuar e detyrimeve

Asnjë palë nuk do të konsiderohet se nuk ka përmbushur detyrimet sipas kësaj marrëveshjeje kur, dhe në masën që, përmbushja e detyrimeve sipas kësaj marrëveshjeje pengohet ose tërësisht, ose pjesërisht, nga çdo rrethanë e forcës madhore që lind pas datës së kësaj marrëveshjeje dhe çdo palë do të jetë e autorizuar të pezullojë përmbushjen e detyrimeve në masën që kjo palë është e penguar tërësisht ose pjesërisht nga përmbushja e detyrimeve të veta, sipas kësaj marrëveshjeje nga kjo rrethanë e forcës madhore. Në rast të ngjarjes së një force madhore, Investitori nuk do të jetë subjekt i penaliteteve.

37.3 Detyrimi për të deklaruar forcë madhore

Nëse ndonjë palë do të mbështetet në ngjarjen e një force madhore si bazë për justifikimin e mospërmbushjes së detyrimit sipas kësaj kontrate, atëherë pala që mbështetet në ngjarjen ose kushtet do të njoftojë menjëherë palën tjetër për ngjarjen ose kushtet duke dhënë një vlerësim të kohëzgjatjes së pritur dhe ndikimin e mundshëm në përmbushjen e detyrimeve këtej e tutje.

37.4 Detyrimi për ndreqjen e forcën madhore

Në varësi të paragrafit 37.3, më lart, nëse njëra prej palëve do të mbështetet në ngjarjen e një force madhore, si bazë për t'u justifikuar për mospërmbushjen e detyrimeve sipas kësaj kontrate, atëherë pala që mbështetet te ngjarja ose te kushtet, do të:

a) ushtrojë çdo përpjekje të arsyeshme për të vazhduar të kryejë detyrimet e saj;

b) do të ndërmarrë menjëherë veprime për të korrigjuar apo riparuar ngjarjen ose kushtet që justifikojnë përmbushjen e detyrave;

c) të ushtrojë të gjitha përpjekjet e arsyeshme për të lehtësuar ose kufizuar dëmet e palës tjetër në atë masë që një veprim i tillë nuk do të ndikonte në dëm të interesit të tij; dhe

ç) do të njoftojë periodikisht palën tjetër në lidhje me veprimet e saj dhe planet për veprime në përputhje me “a”, “b” dhe “c” më lart dhe do të njoftojë menjëherë palën tjetër për ndërprerjen e ngjarjes ose të kushteve që e shkaktuan forcën madhore.

37.5 Zgjatja e afatit për shkak të forcës madhore

Në varësi të dispozitave të kësaj marrëveshjeje mbi zgjidhjen për shkak të forcës madhore të tejzgjatur, nëse një rast i forcës madhore me kohëzgjatje më shumë se [-] muaj ndodh ose rastet e forcës madhore të marra së bashku me një gjatësi që tejkalon [-] muaj ndodhin pas datës së hyrjes në fuqi dhe para fundit të afatit, atëherë afati i përdorimit të Pasurisë do të zgjatet për një periudhën të njëjtë me periudhën e ngjarjes së forcës madhore, me përjashtim të rastit kur afati i marrëveshjes është 99 vjet.

38. DEKLARIMET DHE GARANCITË

38.1 Autoriteti Kontraktues

38.1.1 Autoriteti Kontraktues deklaron, garanton dhe merr përsipër ndaj Investitorit se, që nga data e nënshkrimit të kësaj marrëveshjeje dhe deri në datën e hyrjes në fuqi:

a) ka kompetenca dhe autoritet të plotë të lidhë këtë marrëveshje;

b) si rrjedhojë e krijimit, dhënies dhe regjistrimit të së drejtës së përdorimit të pasurisë dhe të dorëzimit të saj tek Investitori, Investitori do të gëzojë të drejta të plota për përdorimin dhe posedimin e Pasurisë, si dhe të ushtrimit të veprimtarisë të lidhur me të;

c) përgjatë afatit, Pasuria në pronësi të Autoritetit Kontraktues është dhe do të mbetet e lirë nga çdo barrë siguruese apo të drejta të palëve të treta, duke përfshirë pa kufizim, edhe çdo pretendim për çfarëdolloj të drejte të palëve të treta;

ç) ka kryer të gjitha veprimet e duhura për lidhjen e kësaj marrëveshjeje dhe përmbushjen e detyrimeve të saj, sipas legjislacionit shqiptar në fuqi; dhe

### 38.2 Investitori

38.2.1 Investitori deklaron, garanton dhe merr përsipër ndaj Autoritetit Kontraktues se, që nga nënshkrimi i kësaj marrëveshjeje, dhe në çdo kohë më pas gjatë afatit të saj:

a) ka kompetencat dhe autoritet të plotë për të lidhur këtë marrëveshje, ka kryer të gjitha veprimet e nevojshme për të marrë autorizimin për lidhjen e kësaj marrëveshjeje, si dhe përmbushjen e detyrimeve sipas saj;

b) gëzon kapacitetin dhe gjendjen financiare të mjaftueshme për të ndërmarrë këtë Projekt, duke përfshirë ndërtimin dhe ushtrimin e veprimtarisë, si dhe nuk do të ndërmarrë detyrime financiare me palë të treta, të cilat do të përkeqësojnë gjendjen e tij financiare aq sa të përbënin një rrezik për realizimin me sukses të Projektit, si dhe të ushtrimit të veprimtarisë;

c) nënshkrimi, regjistrimi dhe zbatimi i kësaj marrëveshjeje, sipas rastit, nuk do të jetë në kundërshtim, rezultojë në ndonjë shkelje, nuk do të përbejë një mospërmbushje apo nuk do të përshpejtojë zbatimin e kërkuar të ndonjë prej dispozitave të legjislacionit të zbatueshëm në fuqi, ndonjë angazhimi, kontrate, traktati, memorandumit mirëkuptimi, dekreti apo urdhri në të cilën ajo është palë ose me të cilën ajo vetë apo pronat e saj janë të lidhur apo të prekur;

ç) nuk ka veprime, padi, procedime, ose hetime në zhvillim, në dijeni të Investitorit, të drejtuara kundër tij përpara çdo trupi gjykues ose përpara çdo autoriteti gjyqësor ose autoriteti tjetër, përfundimi i të cilave mund të rezultojë në shkelje ose të përbejë një mospërmbushje nga Investitori sipas kësaj marrëveshjeje;

d) nuk do të vendosi asnjë barrë siguruese mbi strukturat dhe ndërtimet mbi Pasuri përveç sa parashikohet në marrëveshjet dhe dokumentacionet në lidhje me to, të ndërmarra për financimin e Projektit;

dh) Investitori është i organizuar dhe operon në përputhje me rregullat dhe parimet e qeverisjes së mirë të shoqërisë.

38.3 Deklarimet dhe garancitë sipas këtij neni konsiderohen si të përsëritura nga Investitori në çdo ditë gjatë afatit.

## 39. ZGJIDHJA E PARAKOHSHME E MARRËVESHJES

### 39.1 Zgjidhja për shkak të forcës madhore të tejzgjatur

Nëse një rast i forcës madhore vazhdon ose është e mundur të vazhdojë për një periudhë më të gjatë se [6] muaj të njëpasnjëshëm, sipas gjykimit të arsyeshëm të Palëve, përveç të drejtës së parashikuar në paragrafin 37. 5, më lart, çdo Palë mund të zgjidhë këtë marrëveshje duke i dërguar me shkrim Palës tjetër, një njoftim për zgjidhje jo më vonë se [-] muaj nga data e njoftuar për zgjidhje.

### 39.2 Zgjidhja e marrëveshjes nga Investitori

39.2.1 Investitori ka të drejtë të zgjidhë këtë marrëveshje para mbarimit të afatit në rastet kur Autoriteti Kontraktues është në një rast të mospërmbushjes së detyrimit, sipas kësaj marrëveshjeje. Investitori i dërgon Autoritetit Kontraktues një njoftim ku konstaton rastin e mospërmbushjes së detyrimit dhe i kërkon atij përmbushjen e detyrimit duke i lënë një afat të arsyeshëm dhe të përshtatshëm për llojin e detyrimit që duhet të përmbushet por që gjithsesi jo më të shkurtër se [-] muaj dhe jo më të gjatë se [-] muaj. Në rast se Autoriteti Kontraktues nuk e përmbushë detyrimin brenda afatit të arsyeshëm të vendosur në dispozicion nga Investitori atëherë Investitori ka të drejtë të zgjidhë këtë marrëveshje duke i dërguar Autoritetit Kontraktues një njoftim me shkrim për zgjidhje të marrëveshjes (Njoftim për zgjidhje) jo më vonë se [-] muaj nga data e njoftuar për zgjidhje.

39.2.2 Autoriteti Kontraktues ndodhet në një rast të mospërmbushjes së detyrimit, kur:

i) në rast të mospërmbushjes së kushteve përkatëse paraprahe nga ana e Autoritetit Kontraktues

ii) nuk kryen dorëzimin e Pasurisë sipas nenit 8 të marrëveshjes;

iii) nuk përmbush një nga detyrimet e Autoritetit Kontraktues sipas nenit 13;

iv) në rast të mospërmbushjes së deklaratave dhe garancive sipas nenit 38.1;

### 39.3 Zgjidhja e Marrëveshjes nga Autoriteti Kontraktues

39.3.1 Autoriteti Kontraktues ka të drejtë të zgjidhë këtë marrëveshje para mbarimit të afatit në rastet kur

Investitori është në një rast të mospërbushjes së detyrimit, sipas kësaj marrëveshjeje. Autoriteti Kontraktues i dërgon Investitorit një njoftim paraprak ku konstaton rastin e mospërbushjes së detyrimit dhe i kërkon atij përmbushjen e detyrimit duke i lënë një afat të arsyeshëm dhe të përshtatshëm për llojin e detyrimit që duhet të përmbushet por që gjithsesi jo më të shkurtër se [-] muaj dhe jo më të gjatë se [-] muaj. Në rast se Investitori nuk e përmbush detyrimin brenda afatit të arsyeshëm të vendosur në dispozicion nga Autoriteti Kontraktues atëherë Autoriteti Kontraktues ka të drejtë të zgjidhë këtë marrëveshje duke i dërguar Investitorit njoftimin për zgjidhje të marrëveshjes jo me vonë se [-] muaj nga data e njoftuar për zgjidhje.

39.3.2 Investitori ndodhet në një rast të mospërbushjes së detyrimit, kur:

- i) nuk përmbush një nga kushtet paraprake të përcaktuara në nenin 6 brenda një afati prej [-] muajsh;
- ii) nuk përmbush një nga detyrimet e Investitorit të përcaktuara në këtë marrëveshje në bazë të rekomandimeve dhe afateve të dhëna nga Njësia Monitoruese, veçanërisht por pa u kufizuar në to, detyrimet e neneve 15,16,17,18, 21, 25, 29, 34;
- iii) pengesa dhe mos lejimi nga ana e Investitorit i personave të autorizuar apo të pjesëtarëve të Njesisë Monitoruese për të ushtruar aktivitetin e tyre inspektues sipas kësaj marrëveshjeje;
- iv) shpallja e paafësisë paguese nga ana e Investitorit apo hapja e procedurave të falimentimit nga gjykata kompetente në Shqipëri;
- v) marrja e një vendimi apo e një mase nga autoritetet administrative apo gjyqësore, të cilat do të bënin të pamundur vazhdimësinë e ushtrimit të aktivitetit nga ana e Investitorit.

#### 40. SIGURIMI I MARRËVESHJES

40.1 Para ose në datën e nënshkrimit të kësaj marrëveshjeje, Investitori e ka siguruar atë në përputhje me garancinë që kërkohej në aplikim dhe kopja e të cilit i është bashkëlidhur kësaj marrëveshjeje, si aneksi 5, në masën [10]% të vlerës së ndërtimit.

40.2 Sigurimi i marrëveshjes do të sigurojë përmbushjen e duhur dhe në kohë të detyrimeve të Investitorit që nga data e hyrjes në fuqi deri në lëshimin e certifikatës së përdorimit nga autoriteti kompetent. Kohëzgjatja e sigurimit të marrëveshjes do të vazhdojë edhe për një periudhë 12-mujore mbas lëshimit të certifikatës së përdorimit.

40.3 Autoriteti Kontraktues do të kthejë sigurimin e marrëveshjes pasi të ketë përfunduar afati i përcaktuar në paragrafin 40.2 dhe në përputhje me dispozitat e nenit 41, më poshtë.

#### 41. EKZEKUTIMI MBI SIGURIMIN E MARRËVESHJES

41.1 Në rast të zbatimit të penaliteteve gjatë fazës së punimeve të parashikuara në këtë marrëveshje, Autoriteti Kontraktues ka të drejtë të ekzekutojë penaltetet mbi vlerën e garancisë së marrëveshjes.

41.2 Në rastin e zgjidhjes së parakohshme të marrëveshjes nga ana e Autoritetit Kontraktues, si rezultat i mospërbushjeve dhe shkeljeve të kësaj marrëveshjeje nga Investitori në lidhje me detyrimet e tij gjatë fazës së punimeve, atëherë Autoriteti Kontraktues mban të gjithë vlerën e garancisë, pa cenuar të drejtën e tij për të kërkuar dëmshpërblimet e tjera.

#### 42. SIGURIMET

42.1 Investitori do të mbulojë me siguracion të përshtatshëm të gjithë strukturat dhe ndërtimet sipas Projektit, si gjatë fazës së ndërtimit, ashtu dhe gjatë fazës së ushtrimit të aktivitetit dhe paraqet ose merr masa për paraqitjen e kopjeve të certifikuara të çdo certifikate sigurimesh tek Autoriteti Kontraktues.

#### 43. E DREJTA E NDËRRHYRJES SË PALËS FINANCUERE DHE E ZËVENDËSIMIT

43.1 Në rastin kur Autoriteti Kontraktues zgjedh të ushtrojë të drejtën për zgjidhjen e marrëveshjes ai dërgon tek Investitori, njoftimin për zgjidhje sipas nenit 39.3, si dhe Palës Financuese një njoftim për vendimin e tij.

43.2 Autoriteti Kontraktues dhe Investitori me këtë marrëveshje pranojnë krijimin e barrës sigurose mbi të drejtat e Investitorit mbi Projektin dhe pranojnë që me dërgimin nga Autoriteti Kontraktues të njoftimit për zgjidhje kur ka një rast mospërbushjeje prej Investitorit, i cili nuk kundërshtohet nga Investitori sipas nenit 47, apo për të cilin ka një vendim të formës së prerë të autoritetit kompetent për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, i cili e zgjidh këtë marrëveshje, atëherë pas datës së njoftuar për zgjidhjen ose të vendimit të formës së prerë, Pala Financuese do të ketë të drejtë, që:

- i) brenda afatit kohor të specifikuar në kontratën e financimit që rregullon të drejtën e ndërhyrjes së Palës Financuese, të ndreqë shkeljen ose rastin e mospërbushjes së Investitorit;
- ii) t'i kalohen të gjitha të drejtat dhe detyrimet e Investitorit sipas kësaj marrëveshjeje dhe, në veçanti, ato në lidhje me:

1) përfundimin e fazës së kryerjes së punimeve, si dhe menaxhimin dhe vazhdimin e çdo veprimtarie të Investitorit mbi Pasurinë në lidhje me Projektin;

2) ushtrimin e çdo njëres dhe të gjitha të drejtave të Investitorit për aq kohë sa të gjitha detyrimet e tij

sipas kësaj marrëveshjeje të mos jenë përmbushur;

3) ushtrimin e çdo të drejte dhe menaxhimit të aseti të Investitorit, si dhe ushtrimin e gjithë të drejtave dhe kryerjen veprimeve të parashikuara në këtë MARRËVESHJE njësoj sikur Pala Financuese të jetë pronari dhe përfituesi direkt i këtyre të drejtave dhe aseteve, përfshi këtu pa kufizim, kryerjen e të gjitha shërbimeve që Pala Financuese do t'i gjykojë të nevojshme për menaxhimin efektiv, përdorimin e aseteve ose ushtrimin e këtyre të drejtave, brenda parashikimeve të kësaj marrëveshjeje;

4) kontraktimin e një operatori i cili ndjek dhe përmbush për Palën Financuese të drejtat e tij sipas këtij neni;

5) kryerjen e të gjitha veprimeve dhe akteve të tjera që Pala Financuese do i gjykojë të nevojshme, të përshtatshme apo detyrues në ushtrimin e cilësdo prej të drejtave të dhëna sipas ose për shkak të kontratës që rregullon të drejtën e ndërhyrjes së Palës Financuese dhe pranimin për të bërë gjithçka që i takon të bëjë, por duke pasur parasysh që:

Pala Financuese nuk mund të ndërmarrë asnjë veprim, i cili është jashtë parashikimeve të kësaj marrëveshjeje, si dhe nuk mund të ndryshojë destinacionin e Pasurisë dhe të strukturave dhe ndërtesave, të cilat janë pjesë e Projektit.

43.3 Autoriteti Kontraktues pranon që Pala Financuese mund të ushtrojë të drejtat e saj sipas kontratës së financimit që rregullon të drejtat e ndërhyrjes të saj dhe sipas këtij neni:

i) brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve pas datës së zgjidhjes së marrëveshjes me Investitorin ose pas vendimit të formës së prerë të autoritetit kompetent për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që vendos për zgjidhjen e kësaj marrëveshjeje;

ii) brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga një rast i mospërmbushjes nga Investitori të kontratës së financimit.

43.4 Secila nga palët në këtë marrëveshje pranon të nënshkruajë apo sigurojë pranimin e kushteve të këtij neni në marrëveshje të tjera me palë të treta.

#### 44. E DREJTA E NDËRHYRJES SË AUTORITETIT KONTRAKTUES DHE E ZËVENDËSIMIT

44.1 Nëse Autoriteti Kontraktues i lindë e drejta e zgjidhjes së kësaj marrëveshjeje dhe Pala Financuese nuk vë në zbatim kontratën e financimit që rregullon të drejtën e ndërhyrjes së saj në përputhje dhe brenda afatit të caktuar në pikën 43.4, Autoriteti Kontraktues ka të drejtë që pas datës së njoftuar për zgjidhjen e marrëveshjes ose pas vendimit formës së prerë të autoritetit kompetent për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, i cili e zgjidh këtë marrëveshje, të zëvendësojë Investitorin me një subjekt tjetër, i cili do të përzgjidhet nga Autoriteti Kontraktues sipas akteve ligjore dhe nënligjore.

44.2 Secila nga palët në këtë marrëveshje pranon të nënshkruajë apo sigurojë pranimin e kushteve të këtij neni në marrëveshje të tjera me palë të treta.

#### SI ALTERNATIVË E DY NENEVE TË MËSIPËRME 43 E 44 MUND TË JETË DHE VERSIONI I MËPOSHTËM.

44. Të drejtat e ndërhyrjes së Palës Financuese

44.1 Menjëherë pas konstatimit të një rasti të mospërmbushjes nga ana e Investitorit, Autoriteti Kontraktues njofton Palën Financuese me qëllim dhënien e mundësisë për të korrigjuar ose marrë masat për të korrigjuar këtë rast të mospërmbushjes së Investitorit, brenda [-] ditëve, nga data e një njoftimi të tillë, dhe Autoriteti Kontraktues i jep të gjithë asistencën e arsyeshme Palës Financuese për këtë qëllim.

44.2 Zëvendësimi i Investitorit

Në rast se një rast i mospërmbushjes së Investitorit nuk korrigjohet nga Investitori brenda afatit kohor të zbatueshëm sipas nenit 39.3 dhe nuk është kundërshtuar nga Investitori sipas nenit përkatës për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve brenda [-] Autoriteti Kontraktues ka të drejtë të dërgojë tek Investitori një njoftim për zgjidhje.

Pas datës së përcaktuar për zgjidhjen e marrëveshjes te njoftimi për zgjidhje, Pala Financuese mund të vendosë, në pajtim me ligjin, të:

i) realizojë të drejtat e siguruara sipas kontratës së financimit; dhe/ose

ii) të propozojë transferimin e Projektit dhe zbatimit të marrëveshjes te një ekip zëvendësues menaxherial ose një subjekt zëvendës, me kapacitete të barasvlershme ekonomike-financiare dhe teknike, për qëllimet e sigurimit të vazhdimet të Projektit dhe të zbatimit të marrëveshjes.

Në lidhje me sa më sipër, Autoriteti Kontraktues:

i) nuk mban në mënyrë të paarsyeshme ose vonon pëlqimin e tij nëse ekipi i propozuar i menaxhimit ka ekspertizën, aftësitë, reputacionin dhe gjendjen financiare të paktën si ato të Investitorit; dhe

ii) kryen veprimet që kërkohen ose janë të dobishme për të realizuar këtë transferim në lidhje me Palën Financuese;

44.3 Po ashtu me kusht që një zëvendësim i tillë kufizohet në një periudhë prej 12 (dymbëdhjetë) muajsh të njëpasnjëshëm dhe në çdo kohë gjatë kësaj periudhe Autoriteti Kontraktues organizon një proces të ri tenderimi për Projektin, siç parashikohet më poshtë.

44.4 Në rast se institucioni përgjegjës organizon një procedurë konkurruese për Projektin në pajtim me ligjet sipas parashikimit të nenit 52 më sipër, ai merr mendimet dhe angazhon në mënyrë të arsyeshme palët financuese (me kërkesë të tyre) në përgatitjen dhe zbatimin e procedurës konkurruese (duke përfshirë përgatitjen, diskutimet dhe finalizimin e marrëveshjes së ndryshuar të Zhvilluesit me një palë të tretë) me qëllim sigurimin e vazhdimin të Projektit, duke respektuar interesat e institucionit përgjegjës dhe Palëve Financuese.

#### 45. DORËZIMI PAS PËRFUNDIMIT TË AFATIT

45.1 Në 6 (gjashtë) muajt e fundit të afatit, Investitori (në momentin që normalisht është e mundur) do të fillojë të përmbushë detyrimet e dorëzimit të mëposhtme dhe do të bashkëpunojë e do t'i sigurojë të gjithë aksesin dhe informacionin Autoritetit Kontraktues (ose ndonjë palë të tretë të caktuar në këtë mënyrë), siç mund të kërkohet ose të nevojitet për të marrë në dorëzim operimin e zonës.

45.2 Menjëherë në fund të afatit:

i) Pasuria, strukturat dhe godinat, si dhe i gjithë ambienti duhet të jetë në një gjendje të arsyeshme riparimi, pastërtie dhe paraqitjeje, duke marrë parasysh afatin e përdorimit dhe zhvlerësimin e arsyeshëm dhe në gjendje për të përmbushur standardet e përcaktuara në këtë marrëveshje. Çdo mangësi e konstatuar në këtë aspekt përbën një të drejtë të Autoritetit Kontraktues për të kërkuar dëmshpërblim;

ii) Të drejtat e Investitorit sipas kësaj marrëveshjeje do të përfundojnë automatikisht dhe Investitori nuk do të ketë më të drejtë për ta përdorur dhe gëzuar Pasurinë dhe çdo pasuri të paluajtshme mbi të;

iii) Investitori do t'i transferojë menjëherë Autoritetit Kontraktues, të çliruara nga të gjitha barrët dhe të çdo të drejte tjetër të regjistruar mbi to, të gjitha të drejtat, titujt dhe interesat e Investitorit në dhe për Pasurinë, si më poshtë:

- të gjitha materialet dhe pajisjet dhe pjesët e ndërrimit;
- të gjithë Pasurinë personale jofizike që përfshin të drejtat e pronësisë intelektuale (që nuk janë transferuar tashmë nga licenca);
- të gjitha ndërtimet dhe instalimet;
- regjistrimet, raportet, të dhënat, dosjet dhe informacioni, skicimet, dokumentet e kompjuterizuara dhe jo të kompjuterizuara;
- të gjitha garancitë e pajisjeve, materialeve dhe punimeve;
- të gjitha të drejtat e kontratave të qirasë, nënqirasë dhe mirëmbajtjes, sipas rastit, dhe policat e sigurisë;
- të gjitha punimet në progres (duke përfshirë punimet e ndërtimit ose mirëmbajtjes, nëse është e zbatueshme) sipas kontratave me shitës, furnizues, kontraktorë dhe nënkontraktorë.

iv) Investitori ndërmerr të gjitha hapat e nevojshëm për të realizuar çdo transferim të parashikuar në këtë nen (duke përfshirë përpilimin e çdo dokumentacioni të kërkuar dhe marrjen përsipër të çdo detyrimi ose marrëveshjeje) me Autoritetin Kontraktues (ose çdo palë të tretë të caktuar) dhe duke mos i shkaktuar kosto ose shpenzim Autoritetit Kontraktues; dhe

v) Autoriteti Kontraktues është përgjegjës për marrjen ose realizimin me shpenzimet e veta të të gjitha autorizimeve për të operuar Projektin dhe Pasurinë (ose transferuar operimin e tij te një palë e tretë), dhe Investitori do të asistojë Autoritetin Kontraktues në identifikimin dhe përfundimin e çdo autorizimi të tillë, duke përfshirë dhënien e asistencës së arsyeshme për përgatitjen e kërkesave përkatëse.

45.3 Në rastin e mosrespektimit material nga Investitori të kërkesave të këtij neni, Autoriteti Kontraktues ka të drejtë të kërkojë dëmshpërblimet dhe kompensimet përkatëse.

45.4 Palët do të nënshkruajnë aktin e përfundimit të marrëveshjes (aneksi 6), sipas afatit, si dhe të marrjes në dorëzim të pasurive dhe të drejtave të përmendura më lart.

#### 46. EFEKTE TË PËRFUNDIMIT TË MARRËVESHJES ME INVESTITORIN

46.1 Në çdo rast të përfundimit të marrëveshjes sipas dispozitave të kësaj marrëveshjeje, Investitorit i humb çdo e drejtë e fituar mbi Pasurinë, si dhe çdo e drejtë mbi pjesët e punimeve dhe/ose ndërtesat dhe/ose strukturat, të cilat janë të ndërtuara mbi Pasurinë.

46.2 Pronësia e çdo punimi dhe/ose ndërtese dhe /ose strukture mbi Pasurinë i kalon menjëherë Autoritetit Kontraktues dhe Investitori pranon se humb çdo të drejtë dhe çdo pretendim mbi to.

46.3 Autoriteti Kontraktues bën kërkesën pranë zyrës kompetente të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për çregjistrimin e së drejtës së përdorimit të Pasurisë nga Investitori, si dhe regjistrimin e çdo punimi dhe/ose ndërtese dhe /ose strukture mbi Pasurinë në pronësi të Autoritetit Kontraktues.

#### 47. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

47.1 Çdo mosmarrëveshje mes palëve kontraktuese, që lind ose ka lidhje me zbatimin dhe interpretimin e

marrëveshjes, duke përfshirë, por jo vetëm, çështjet që kanë të bëjnë me përfundimin e saj, mospërbushjet, zgjidhjen, pavlefshmërinë, qofshin këto të përfshirë në marrëveshje apo në anekset e saj, do të zgjidhet me mirëkuptim ndërmjet palëve, duke u bazuar në vullnetin e mirë. Palët mund të bien dakord që mosmarrëveshjet të zgjidhen edhe nëpërmjet procedurave të ndërmjetësimit, sipas parashikimeve të legjislacionit shqiptar.

47.2 Nëse mosmarrëveshja nuk zgjidhet me mirëkuptim ose ndërmjetësim, si më lart, palët \_\_\_\_.

#### 48. DISPOZITA TË FUNDIT

48.1 Të drejtat e pronësisë intelektuale. Çdo e drejtë e pronësisë intelektuale e krijuar apo e përdorur nga palët do të qëndrojë në pronësi të palëve gjatë gjithë afatit të kësaj marrëveshje ose për aq kohë sa ajo do të jetë në fuqi. Në fund të afatit apo në përfundim të vlefshmërisë së marrëveshjes, të drejtat e pronësisë intelektuale në pronësi të Investitorit, të cilat janë përdorur gjatë veprimtarisë së ushtruar, do t'i transferohen Autoritetit Kontraktues.

Investitori dëmshpërblen dhe nuk ngarkon me përgjegjësi Autoritetin Kontraktues apo çdo person tjetër për humbjet, kostot, shpenzimet, detyrimet financiare ose çdo dëmim tjetër të pësuar ose që i ka ndodhur, si dhe për të gjitha pretendimet për dëmshpërblim, paditë, kërkesat dhe procedimet e bëra dhe të ngritura në emër të ndonjë shkeljeje të të drejtave të pronësisë intelektuale në lidhje me dokumente, impiante, bimë, makineri, pajisje të Projektit ose të përdorura për të.

48.2 Konfidencialiteti. Secila nga palët do të trajtojë si konfidenciale të gjithë dokumentet dhe informacionet e tjera në lidhje me Projektin qofshin këto në formë të shkruar apo gojore, qofshin teknike apo tregtare, që u janë dhënë atyre nga çdo palë ose në emër të cilësdo palë tjetër në këtë marrëveshje dhe nuk duhet t'ia bëjë të ditur një palë të tretë dhe as t'ia komunikojë pa pranimin e shkruar të palës tjetër, përveçse kur kërkohet nga legjislacioni në fuqi, nga autoritete rregullatore, hetimore apo gjyqësore, si dhe përveçse kur jepet për qëllimet e përbushjes të kushteve të marrëveshjeve të financimit me Palën Financuese.

48.3 Gjuha. Kjo marrëveshje do të hartohet dhe zbatohet në gjuhën shqipe dhe [-]. Të gjitha komunikimet dhe njoftimet ndërmjet Palëve në lidhje me të do të jenë në gjuhën shqipe dhe [-].

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

- i) do të bëhet në gjuhën shqipe;
- ii) do të bëhet me shkrim;
- iii) do të dorëzohet personalisht (dorazi) ose do të dërgohet me postë rekomande të parapaguar ose me korrier në adresën e Palës tjetër që jepet më poshtë; dhe
- iv) shënohet në vëmendje të personit/ave të caktuar më poshtë ose të ndonjë personi/ash të tjerë siç Pala tjetër do ta kërkojë me njoftim.

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

Për Investitorin [-]

Për Autoritetin Kontraktues [-]

48.5 Ligji i zbatueshëm. Kjo marrëveshje do të rregullohet dhe interpretohet në përputhje me ligjet e Republikës së Shqipërisë.

48.6 Ndryshimi i marrëveshjes. Kjo marrëveshje do të ndryshohet vetëm me anë të marrëveshjes me shkrim midis palëve.

48.7 Vlefshmëria e kësaj marrëveshjeje. Kjo marrëveshje është e vlefshme duke filluar nga data e nënshkrimit të saj nga palët deri në përfundim të afatit të saj.

Nëse një kusht ose dispozitë e kësaj marrëveshjeje konsiderohet i pavlefshëm ose i paligjshëm ose i pazbatueshëm, dispozitat e mbetura të marrëveshjes nuk do të cenohen, ndërsa palët angazhohen të zëvendësojnë dispozitën e pavlefshme me një të vlefshme brenda një afati të arsyeshëm.

Kjo marrëveshje është hartuar në [-] kopje origjinale, të gjitha me vlerë të njëjtë.

Për Autoritetin Kontraktues

---

Për Investitorin

---

ANEKSI 1  
PROCESVERBALI I MARRJES NË DORËZIM TË PASURISË

ANEKS 2  
PROJEKTI I DETAJUAR

ANEKS 3  
GRAFIKU I PUNIMEVE

ANEKS 4  
PREVENTIVI

ANEKSI 5  
SIGURIMI I MARRËVESHJES

ANEKSI 6  
AKTI I PËRFUNDIMIT TË MARRËVESHJES DHE I MARRJES NË DORËZIM