VENDIM
Nr. 70, datë 13.2.2019

PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË ENFITEOZËS, ME TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCAVE DHE EKONOMISË, SI ENFITEOZËDHËNËS, DHE SHOQËRISË "YURA CORPORATION ALBANIA" SHPK, SI ENFITEOZËMARRËS, PËR PASURINË "BAZA E TUBOVE", ZONA KADASTRALE NR. 3934, ME SIPËRFAQE TË PËRGJITHSHME 49 347 m^2, ZHUPAN, FIER, PJESË E FONDIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME PËR MBËSHTETJEN E INVESTIMEVE STRATEGJIKE

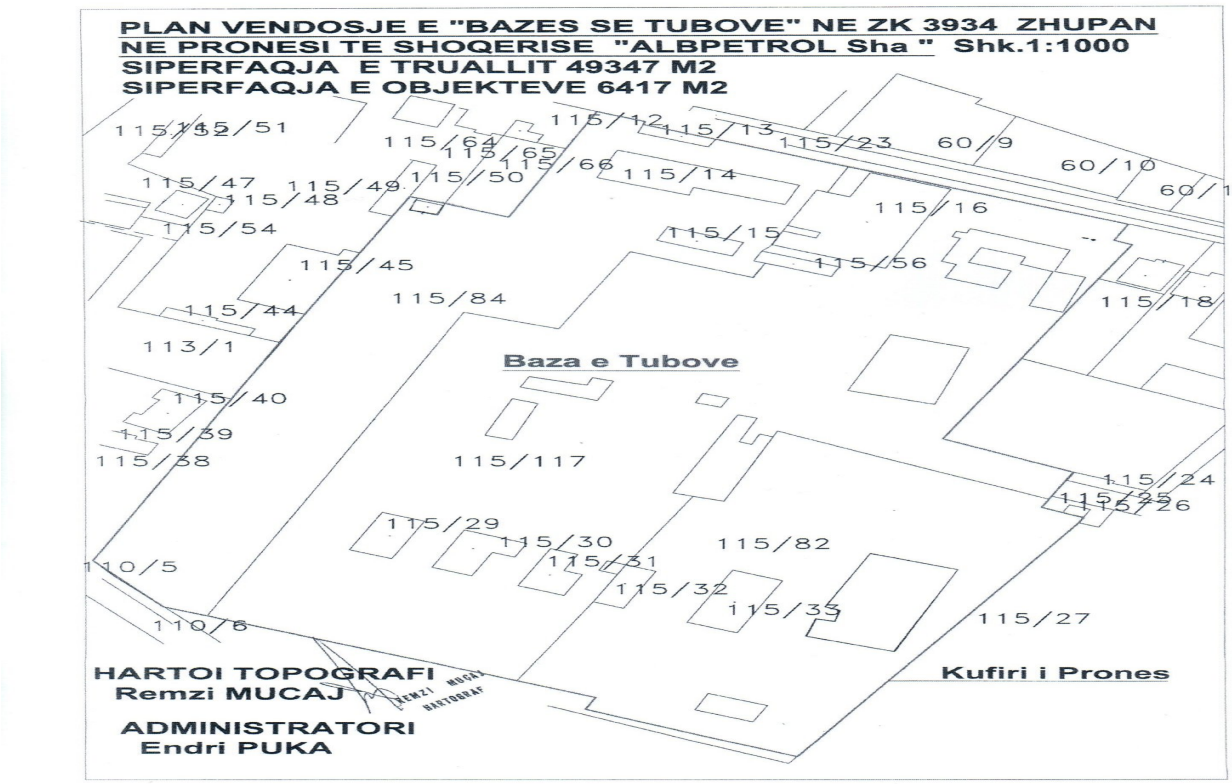
Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe në vijim të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së enfiteozës, me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si enfiteozëdhënës, dhe shoqërisë "Yura Corporation Albania" sh.p.k., si enfiteozëmarrës, për pasurinë "Baza e tubove", zona kadastrale nr. 3934, me sipërfaqe të përgjithshme 49 347 m^2, Zhupan, Fier, pjesë e fondit të pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike, për një periudhë 60-vjeçare, sipas planvendosjes dhe tekstit të kontratës që i bashkëlidhen këtij vendimi.
2. Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTRI
Erion Braçe



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERIT PUBLIK TIRANË
Nr. _____Kol._
Nr. _____ Rep.

KONTRATË ENFITEOZE
(për përdorimin dhe zhvillimin e zonës me përparësi zhvillimin)

Në Tiranë, sot më _____ 2019 (dymijë e nëntëmbëdhjetë), përpara meje _____ , notere e Dhomës së Noterëve Tiranë, u paraqitën palët e mëposhtme kontraktuese për të lidhur dhe nënshkruar këtë kontratë enfiteoze ("Kontrata"):

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfaqësuar me autorizim të ministrit, nr. _____, datë _____ , nga z./znj. _____ , me detyrën e _____, në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, shtetas shqiptar, lindur më __.__._____, në _____ , i/e pajisur me letërnjoftimin nr. _____ ("Enfiteozëdhënësi")

dhe

YURA Corporation Albania SHPK, person juridik shqiptar, i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit, më 17.5.2018, me NUIS L81717032D, me seli në adresën: rruga "Reshit Çollaku", godina nr. 24, hyrja nr. 12, kati i 2-të, zyra nr. 22, Tirana, Shqipëri, përfaqësuar nga administratori i saj z. Jongwoo Nam, shtetas korean, lindur më __.__._____, në _____ , i pajisur me letërnjoftim nr. _____, ("Enfiteozëmarrësi").

Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe YURA Corporation Albania SHPK do të referohen veçmas si ("Pala") dhe bashkërisht si ("Palët").

NDËRSA

A. YURA Corporation Albania SHPK është një shoqëri shqiptare që zotërohet plotësisht nga Yura Corporation, pjesë e grupit të Koresë së Jugut YURA Co.Ltd., e themeluar më 1970, në Korenë e Jugut, dhe që ushtron aktivitetin e saj në sektorin e prodhimit të sistemeve elektrike dhe pjesëve elektrike për automobilë, dhe aktualisht e ushtron aktivitetin e saj në 60 fabrika në 11 vende dhe ka të punësuar 28,000 punonjës;

B. Në qershor 2018, YURA Corporation Albania SHPK aplikoi në Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve ("AIDA") dhe Komitetin e Investimeve Strategjike të saj për të marrë statusin e investitorit/investimit strategjik me të drejtën për të zhvilluar projektin e investimit të huaj për projektimin, ndërtimin, pronësinë, mirëmbajtjen dhe operimin e një strukture industriale (fabrikë dhe objekte të tjera) për prodhimin e pjesëve elektrike për automobilë me një vlerë investimi prej 6,459,000 EUR (gjashtë milionë e katërqind e pesëdhjetë e nëntë mijë euro) dhe një plan punësimi prej 516 (pesëqind e gjashtëmbëdhjetë) punëmarrës ("Projekti") në pronën e paluajtshme shtetërore të njohur si "Baza e Tubove", një truall me sipërfaqe prej 49347 m^2 (dyzetë e nëntë mijë e treqind e dyzetë e shtatë), pjesë e zonës kadastrale nr. 3934, që ndodhet në Zhupan, Fier, e konsideruar si Zonë me Përparësi Zhvillimi sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 333, datë 6.6.2018 ("Trualli"). Në tetor 2018, YURA Corporation Albania SHPK bëri disa ndryshime në aplikimin e saj pranë AIDA-s;

C. YURA Corporation Albania SHPK ka marrë miratimin për statusin si investitor/investim strategjik për zhvillimin e Projektit me vendimin nr. _____, datë _____, të Komitetit të Investimeve Strategjike;

D. Në bazë të VKM nr. _____, datë _____, YURA Corporation Albania SHPK fitoi të drejtën për të përdorur dhe zhvilluar Zonën me Përparësi Zhvillimi të Bazës së Tubove, Fier për qëllim të zbatimit të Projektit sipas kushteve dhe afateve të përcaktuara në atë vendim dhe VKM-në nr. 54, datë 5.2.2014 "Për përcaktimin e kritereve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore", i ndryshuar, dhe ligjit nr. 7980, datë 27.7.1995 "Për shitjen dhe blerjen e tokës", i ndryshuar.

SI RRJEDHOJË, në bazë të angazhimeve të parashikuara në këtë Kontratë, mjaftueshmëria e të cilave është pranuar, dhe sipas Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë (veçanërisht neneve 784–800) dhe ligjeve të tjera të zbatueshme shqiptare, Palët bien dakord si më poshtë vijon:

1. PËRKUFIZIME DHE INTERPRETIMI

1.1 Përkufizime

Termat me shkronjë të madhe të përdorur në këtë kontratë (përfshirë anekset), përveç kur konteksti e kërkon ndryshe, do të kenë kuptimin e përcaktuar në vijim:

"Kontrata" është kjo kontratë enfiteoze (dhe të gjithë anekset e saj që do të konsiderohen pjesë integrale

e kësaj kontrate);

"AIDA" është Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve;

"Ligji shqiptar" është çdo ligj, statut, dekret ose dispozitë ligjore dhe çdo ligj, statut, dekret ose dispozitë ligjore që ndryshon ose zëvendëson, ose që ka ndryshuar ose zëvendësuar atë, duke përfshirë aktet nënligjore (duke përfshirë, por jo vetëm, çdo udhëzim ose vendim të një ministrie ose autoriteti tjetër kompetent) që është bërë sipas këtij ligji, statuti, dekreti ose dispozite ligjore në Republikën e Shqipërisë. Për të shmangur çdo dyshim, kjo nuk do të cenojë të drejtat e Qiramarrësit sipas nenit 9 (Ndryshime në ligj);

"Ditë pune" janë të gjitha ditët e javës me përjashtim të të shtunave, të dielave dhe pushimeve zyrtare në Republikën e Shqipërisë;

"Plani i Biznesit" është plani i investimit, plani i punësimit dhe programi i punës dhe afatet kohore bashkëlidhur si aneksi 2 i kësaj kontrate;

"Ndërtesat" janë strukturat industriale që do të ndërtohen në truall, përfshirë një fabrikë dhe çdo objekt tjetër;

"Ndryshim në ligj" është çdo ndryshim ose shtesë në ligjin shqiptar që ndikon ose do të ndikonte negativisht pozicionin ekonomik ose tregtar të Enfiteozëmarrësit sipas kushteve të kësaj kontrate;

"Sigurimi i kontratës" ka kuptimin e dhënë në nenin 8 të kësaj kontrate;

"Data efektive" ka kuptimin e dhënë në nenin 4 të kësaj kontrate;

"Objekte ekzistuese" është çdo objekt ekzistues në truall përpara marrjes në dorëzim nga Enfiteozëmarrësi, i cili ka të drejtë të prishë atë me koston e vet pa asnjë detyrim tjetër kundrejt Enfiteozëdhënësit apo ndonjë pale të tretë;

"Ngjarje e forcës madhore" është një ngjarje që ndodh dhe është jashtë kontrollit të arsyeshëm të Palëve, përfshirë, por jo vetëm: i) çdo akt lufte (të deklaruar ose jo), luftë civile, pushtim, konflikt të armatosur ose akt të armikut të huaj, trazira ose terrorizëm, që në çdo rast përfshijnë ose dëmtojnë direkt Republikën e Shqipërisë; ii) revolucion, trazira, kryengritje ose trazira të tjera civile, akt terrorizmi ose sabotazh që në çdo rast përfshijnë ose dëmtojnë direkt Republikën e Shqipërisë; iii) grevat, që janë të përhapura gjerësisht dhe/ose në të gjithë vendin dhe/ose politike; iv) çdo tërmet, përmbytje, zjarr, stuhi ose çdo veprim tjetër i Zotit ose fenomen natyror ose fatkeqësi natyrore, që në mënyrë të drejtpërdrejtë ose jo cenojnë Projektin dhe pengojnë Palët për të përmbushur të gjithë ose pjesë të detyrimeve të tyre përkatëse sipas kësaj kontrate;

"Projekt" do të thotë projektimi, ndërtimi, pronësia, mirëmbajtja dhe operimi nga YURA Corporation Albania SHPK i një strukture industriale (fabrikë dhe objekte të tjera) për prodhimin e sistemeve dhe pjesëve elektrike për automobilë, me një vlerë investimi në shumën prej 6,459,000 EUR (gjashtë milionë e katërqind e pesëdhjetë e nëntë mijë euro) dhe një plan punësimi prej 516 (pesëqind e gjashtëmbëdhjetë) punëmarrës;

"Truall" është prona e paluajtshme shtetërore, e njohur si "Baza e Tubove", Zhupan, Fier, e përbërë nga një tokë ndërtimi me një sipërfaqe prej 49347 (dyzet e nëntë mijë e treqind e dyzet e shtatë) m², pjesë e zonës kadastrale nr. 3934, në Zhupan, Fier, e shpallur si Zonë me Përparësi Zhvillimi me VKM nr. 333, datë 6.6.2018, siç është përshkruar në planin e rilevimit dhe dokumentacionin e pronësisë të Zyrës së Pasurive të Paluajtshme [certifikatat e pronësisë do të paraqiten nga Qiradhënësi] e renditur në aneksin 1 bashkëlidhur kësaj kontrate;

"Afat" do të ketë kuptimin e dhënë në nenin 4 të kësaj kontrate.

1.2 Interpretimi

Në këtë kontratë, përveçse kur parashikohet ndryshe:

a) një "muaj" i referohet periudhës që fillon në një ditë në muajin kalendarik dhe përfundon në ditën numerike përkatëse në muajin tjetër kalendarik, përveç kur, nëse nuk ka një ditë numerike përkatëse në muajin në të cilin kjo periudhë përfundon, kjo periudhë do të përfundojë në ditën e fundit të këtij muaji kalendarik;

b) një "Palë" i referohet Enfiteozëdhënësit dhe Enfiteozëmarrësit, sipas rastit; dhe

c) një "Person" do të përfshijë pasardhësit e tij dhe të autorizuarit ose të transferuarit;

d) çdo "nen", "paragraf" ose "aneks", përveçse kur parashikohet ndryshe, i referohet nenit, paragrafit ose aneksit të kësaj kontrate;

e) kjo "kontratë" ose çdo "dokument", "kontratë" ose "marrëveshje" tjetër, do të përfshijë një referencë për çdo ndryshim të lejuar, ose plotësim të kësaj kontrate dhe atë dokument, kontratë ose marrëveshje të ndryshuar, modifikuar ose plotësuar rast pas rasti;

f) Kjo "Kontratë" i referohet kësaj kontrate së bashku me anekset e saj; dhe

g) kur përmbajtja e kërkon, fjalët në njëjës do të përfshijnë kuptimin në shumës dhe anasjelltas;

h) Titujt janë për lehtësi referimi dhe nuk do të merren parasysh gjatë interpretimit të kësaj kontrate.

i) Në rast mospërputhjeje midis ndonjë dispozite të tekstit kryesor të kontratës dhe një aneksi, dispozita

që pasqyron standardin më të lartë objektiv të performancës, ose nëse nuk është e mundur të përcaktohet një standard i tillë, që përmban rregullimin më të detajuar, do të ketë përparësi. Në rast të një çështjeje që rregullohet vetëm në aneksin/et, ai aneks/e do të rregullojë këtë çështje.

2. OBJEKTI I KONTRATËS

Objekti i kësaj Kontrate është dhënia nga Enfiteozëdhënësi tek Enfiteozëmarrësi e të drejtës për të përdorur dhe zhvilluar Truallin në përputhje me kushtet dhe afatet e kësaj Kontrate.

3. QËLLIMI I PËRDORIMIT DHE ZHVILLIMIT TË PRONËS

Qëllimi i kësaj kontrate është përdorimi i përkohshëm dhe zhvillimi i truallit sipas kohëzgjatjes së kësaj kontrate në përputhje me Planin e Biznesit të Enfiteozëmarrësit, bashkëlidhur në aneksin 2 të kësaj kontrate.

4. HYRJA NË FUQI DHE AFATI

4.1 Kjo kontratë do të hyjë në fuqi në ngjarjen vijuese më të fundit, pas: i) nënshkrimit të saj nga Palët para noterit; ii) datës së miratimit të saj me vendim të Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë; dhe iii) datës së publikimit të VKM-së në Fletoren Zyrtare ("Data Efektive"). Nëse kushtet nga "i" deri në "iii" nuk janë përmbushur deri në fund të muajit shkurt 2019, kjo kontratë nuk do të hyjë në fuqi dhe Sigurimi i kontratës do të çlirohet nga Enfiteozëdhënësi, përveç kur Palët bien dakord ndryshe brenda afatit 1-mujor (njëmujor) nga fundi i muajit shkurt 2019.

4.2 Afati i kësaj kontrate do të fillojë në datën efektive dhe do të përfundojë 60 (gjashtëdhjetë) vjet pas kësaj date, përveç kur përfundon më përpara në përputhje me këtë kontratë.

5. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E ENFITEOZËDHËNËSIT

5.1 Brenda 1 (një) muaji nga Data Efektive, Enfiteozëdhënësi i dorëzon Enfiteozëmarrësit truallin e lirë për t'u përdorur dhe zhvilluar për qëllimin e kësaj kontrate, duke përfshirë Objektet Ekzistuese që Enfiteozëmarrësi ka të drejtë t'i prishë me koston e tij dhe pa asnjë detyrim tjetër kundrejt Enfiteozëdhënësit ose ndonjë pale të tretë. Në momentin e dorëzimit, Palët do të përgatisin dhe nënshkruajnë procesverbalin e dorëzimit në përputhje me formatin bashkëlidhur si aneksi 3 i kësaj kontrate.

5.2 Enfiteozëdhënësi ka të drejtë të monitorojë dhe kontrollojë në çdo kohë respektimin nga Enfiteozëmarrësi të kushteve dhe afateve të kësaj kontrate, duke njoftuar paraprakisht Enfiteozëmarrësin për monitorimin dhe kontrollin.

5.3 Enfiteozëdhënësi është i detyruar t'i garantojë Enfiteozëmarrësit gëzimin e qetë të truallit, në lidhje me çdo pretendim të së drejtës pronësore të ndonjë pale të tretë mbi truallin. Enfiteozëdhënësi do të zëvendësojë Enfiteozë-marrësin në çdo procedurë gjyqësore për çdo pretendim të palëve të treta.

5.4 Enfiteozëdhënësi nuk është i detyruar të garantojë Enfiteozëmarrësin nga ndërhyrjet e palëve të treta që nuk lidhen me pretendimet e të drejtës pronësore mbi truallin.

5.5 Enfiteozëdhënësi ka të drejtë të penalizojë Enfiteozëmarrësin dhe të zgjidhë kontratën në përputhje me afatet e përcaktuara në këtë kontratë.

5.6 Enfiteozëdhënësi garanton dhe merr përsipër se trualli dhe Objektet Ekzistuese do t'i dorëzohen Enfiteozëmarrësit të lira nga çdo pretendim i ndonjë pale të tretë. Nëse ngrihet ndonjë pretendim ose pengohet zbatimi i Projektit nga Enfiteozëmarrësi sipas kësaj kontrate, Enfiteozëdhënësi do të marrë të gjithë masat e nevojshme për të zgjidhur këto pretendime, garantuar zbatimin e qetë dhe paqësor të Projektit dhe në çdo rast për ta zhdëmtuar Enfiteozë-marrësin nga ndonjë dëm që mund t'i jetë shkaktuar si rezultat i pretendimeve apo pengesave.

6. TË DREJTAT DHE DETYRIMET E ENFITEOZËMARRËSIT

6.1 Enfiteozëmarrësi ka të drejtë të përdorë, gëzojë dhe zhvillojë truallin për sa kohë kjo kontratë është në fuqi duke zbatuar Projektin në përputhje me Planin e Biznesit bashkëlidhur si aneksi 2 i kësaj kontrate dhe në përputhje me ligjin shqiptar.

6.2 Enfiteozëmarrësi është i detyruar të zbatojë Projektin duke marrë të gjithë lejet/ autorizimet/ licencat e kërkuara nga ligji shqiptar për të kryer veprimtarinë e tij në përputhje me Projektin.

6.3 Pa cenuar nenin 6.1, detyrimet e Enfiteozëmarrësit sipas Planit të Biznesit do të hyjnë në fuqi pasi Enfiteozëmarrësi të marrë të gjithë lejet/autorizimet/licencat e nevojshme sipas ligjit shqiptar për të kryer aktivitetin e tij në përputhje me Projektin.

6.4 Enfiteozëmarrësi është i detyruar të përdorë, gëzojë dhe zhvillojë truallin, si dhe ta mbajë atë në kushte të mira.

6.5 Enfiteozëmarrësi është i detyruar të paguajë me shpenzimet e veta detyrimet që lidhen me dëmet që ai i shkakton palëve të treta gjatë zbatimit të Projektit.

6.6 Enfiteozëmarrësi është i detyruar t'i dorëzojë Enfiteozëdhënësit brenda muajit qershor të çdo viti një raport me shkrim mbi realizimin përkatës të Projektit në lidhje me vlerën e investimeve, shkallën e punësimit

dhe programin e punës sipas Planit të Biznesit dhe siç deklarohet në pasqyrat financiare vjetore të Enfiteozëmarrësit, shoqëruar nga raporti përkatës i përgatitur nga një ekspert kontabël, si dhe vërtetimin nga institucionet përkatëse shtetërore për numrin e punëmarrësve të punësuar.

6.7 Pas përfundimit të ndërtimit të ndërtesave, Enfiteozëmarrësi është i detyruar të marrë dhe t'i dorëzojë Enfiteozëdhënësit një kopje të lejes së përdorimit të lëshuar nga autoritetet përkatëse shtetërore.

6.8 Pas punësimit të punonjësve në përputhje me Planin e Punësimit sipas Planit të Biznesit, Enfiteozëmarrësi është i detyruar të marrë dhe t'i dorëzojë Enfiteozëdhënësit një kopje të vërtetimit nga institucionet përkatëse shtetërore për numrin e punëmarrësve të punësuar.

6.9 Enfiteozëmarrësi do të ketë titull të pakufizuar pronësie mbi ndërtesat dhe ka të drejtë t'i regjistrojë ato në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme. Enfiteozëdhënësi nuk do të jetë përgjegjës dhe nuk do të paguajë asnjë taksë ose shpenzime të tjera që lidhen me pronësinë e ndërtesave nga Enfiteozëmarrësi.

6.10 Enfiteozëmarrësi do ta mbajë truallin të lirë nga çdo mjet për ekzekutimin e detyrimeve (garanci). Megjithatë, Enfiteozëmarrësi do të jetë në gjendje të vendosë ndonjë garanci mbi ndërtesat në përputhje me ligjin shqiptar dhe sipas detyrimit të tij për të njoftuar Enfiteozëdhënësin jo më vonë se 1 (një) muaj nga data e krijimit të kësaj garancie.

6.11 Pas mbarimit të kontratës, Enfiteo-zëmarrësi do t'i transferojë Enfiteozëdhënësit të drejtat e tij të pronësisë mbi ndërtesat pa ndonjë kompensim nga Enfiteozëdhënësi. Pas zgjidhjes së kontratës, Enfiteozëmarrësi do t'i transferojë Enfiteozëdhënësit të drejtat e tij të pronësisë mbi ndërtesat në këmbim të pagesës nga Enfiteo-zëdhënësi të shumës ekuivalente me vlerën neto të librit të Enfiteozëmarrësit (në datën e zgjidhjes së kontratës, sipas parimeve shqiptare të kontabilitetit të pranuara përgjithësisht) të rregulluar nga një ekspert vlerësues i pavarur i emëruar nga Enfiteozëmarrësi (duke marrë parasysh gjendjen e aseteve përkatëse).

6.12 Pas mbarimit apo zgjidhjes së kontratës, përveç dorëzimit të ndërtesave në përputhje me kushtet e nenit 6.11, Enfiteozëmarrësi është i detyruar t'i dorëzojë Enfiteozëdhënësit truallin të paktën në të njëjtat kushte që e kishte marrë.

6.13 Pas mbarimit apo zgjidhjes së kësaj kontrate, Enfiteozëmarrësi ka të drejtë të zhvendosë sendet e shkëputshme nga trualli, por pa i dëmtuar.

6.14 Enfiteozëmarrësi është përgjegjës për të gjithë taksat apo tatimet që lidhen me truallin objekt i kësaj kontrate që sipas ligjit shqiptar i ngarkohen Enfiteozëmarrësit.

6.15 Enfiteozëmarrësi nuk lejohet t'ia japë truallin me nënenfiteozë një personi tjetër.

6.16 Enfiteozëmarrësi nuk lejohet t'ia kalojë dhe/ose transferojë plotësisht ose pjesërisht të drejtat dhe detyrimet e tij sipas kësaj kontrate një personi tjetër pa miratimin paraprak të Enfiteozëdhënësit, miratim i cili nuk do të mbahet ose vonohet pa arsye, në çdo rast jo më gjatë se 1 (një) muaj nga kërkesa me shkrim e Enfiteozëmarrësit. Megjithatë Enfiteozëmarrësi lejohet t'ia kalojë dhe/ose transferojë plotësisht ose pjesërisht të drejtat dhe detyrimet e tij sipas kësaj kontrate një filiali, dhe të njoftojë me shkrim Enfiteozëdhënësin brenda 1 (një) muaji nga kalimi/transferimi.

7. PAGESA E QIRASË

7.1 Enfiteozëmarrësi detyrohet t'i paguajë Enfiteozëdhënësit tarifën simbolike prej 1 (një) EUR për të gjithë afatin e kontratës.

7.2 Enfiteozëmarrësi do të kryejë pagesën në llogarinë bankare të Enfiteozëdhënësit siç udhëzohet nga Enfiteozëdhënësi jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) Ditë Pune nga Data Efektive e kësaj kontrate, me kusht që udhëzimi të bëhet në ose përpara Datës Efektive.

8. SIGURIMI I KONTRATËS

8.1 Në ose para datës së nënshkrimit të kësaj kontrate, Enfiteozëmarrësi duhet t'i sigurojë Enfiteozëdhënësit një Sigurim kontrate në shumën prej _____ [2% e vlerës së investimit] EUR sipas faturës së lëshuar nga Enfiteozëdhënësi, i cili do të jetë i disponueshëm në llogarinë përkatëse bankare të buxhetit të shtetit deri në përfundimin e ndërtimit të Ndërtesave (i provuar nga leja e përdorimit).

8.2 Pa cenuar zgjidhjet e tjera në dispozicion, Enfiteozëdhënësi do të ketë të drejtë të kërkojë Sigurimin e kontratës për çdo penalitet që duhet paguar sipas nenit 11 (Penalitetet) nëse Enfiteozëmarrësi nuk ka paguar shumën përkatëse brenda periudhës së specifikuar në nenin 11 (Penalitetet).

8.3 Enfiteozëdhënësi duhet të çlirojë Sigurimin e kontratës në tërësi, ose pjesërisht (nëse është rasti sipas nenit 8.2), pas përfundimit të ndërtimit të ndërtesave (i provuar nga leja e përdorimit).

9. NDRYSHIMI NË LIGJ

Nëse në çfarëdo lloj kohe gjatë afatit të kësaj kontrate miratohet ndonjë ndryshim ose shtesë në ndonjë ligj shqiptar që ndikon ose do të ndikojë negativisht pozicionin ekonomik ose tregtar të Enfiteozëmarrësit sipas kushteve të kësaj kontrate ("Ndryshim në ligj"), atëherë kontrata do të ndryshohet në mënyrë që të ruhet ekuilibri ekonomik që ekzistonte në Datën Efektive të kontratës. Sipas kërkesës së Enfiteozëmarrësit,

Palët do t'i negociojnë në mirëbesim këto ndryshime të kontratës dhe në rast se nuk arrihet një marrëveshje për këto ndryshime brenda 2 (dy) muajsh nga kërkesa e Enfiteozëmarrësit, Enfiteozëmarrësi do të ketë të drejtë të kompensohet nga Enfiteozëdhënësi për dëmet e shkaktuara për shkak të ndryshimit në ligj.

10. PRIVATIZIMI I TRUALLIT

10.1 Enfiteozëmarrësi ka të drejtën e parablerjes dhe blerjes direkte (privatizimit) të truallit nëse dhe në kohën që investimi i Enfiteozëmarrësit i bërë për ndërtimin e ndërtesave është më i madh se 750 përqind i çmimit të truallit, sipas vlerës së përcaktuar nga legjislacioni në fuqi që rregullon vlerën e trojeve.

10.2 Enfiteozëmarrësi ka të drejtën e parablerjes dhe blerjes direkte (privatizimit) të truallit në këmbim të çmimit të blerjes të përcaktuar në nenin 10.1.

10.3 Palët do të ndjekin procedurën e privatizimit të parashikuar nga ligji shqiptar.

10.4 Nëse e drejta e Enfiteozëmarrësit për parablerjen dhe blerjen direkte (privatizimit) të truallit pengohet nga ndonjë pretendim i mundshëm i ish-pronarëve, Enfiteozëdhënësi do të marrë të gjithë masat e nevojshme për të zgjidhur këto pretendime të ish-pronarëve dhe për të vijuar me privatizimin e truallit sipas kësaj kontrate.

11. PENALITETET

11.1 Kur Enfiteozëmarrësi nuk përmbush vlerën e investimit në fund të çdo faze investimi sipas Planit të Investimit bazuar në Planin e Biznesit, pavarësisht njoftimit për korrigjim të Enfiteozëdhënësit për mospërmbushjen e kësaj vlere investimi nga Enfiteozëmarrësi, korrigjim i cili nuk është bërë nga Enfiteozëmarrësi brenda 1 (një) muaji nga njoftimi, Enfiteozëdhënësi ka të drejtë ta penalizojë atë me një gjobë prej 10 (dhjetë) përqind të vlerës së papërmbushur të investimit, e pagueshme brenda një periudhe prej 30 (tridhjetë) Ditësh Pune.

11.2 Nëse vlera e investimit nuk është kryer brenda 60 (gjashtëdhjetë) muajsh nga data e lejes përkatëse të ndërtimit, Enfiteozëdhënësi mund ta zgjidhë kontratën dhe gjithashtu të përdorë të drejtën e tij për të kërkuar Sigurimin e kontratës sipas kushteve të nenit 8 të kësaj kontrate.

11.3 Kur Enfiteozëmarrësi nuk përmbush planin e punës në bazë të Planit të Punës sipas Planit të Biznesit, Enfiteozëdhënësi ka të drejtë ta gjobisë atë me një gjobë prej 50000 (pesëdhjetë mijë) lekë për çdo vend të lirë pune të pahapur, të pagueshëm brenda një periudhe prej 30 (tridhjetë) Ditësh Pune.

12. ZGJIDHJA E KONTRATËS

12.1 Kontrata mbaron pas përfundimit të afatit të përcaktuar në nenin 4.

12.2 Kontrata mund të zgjidhet paraprakisht:

a) me marrëveshjen me shkrim të nënshkruar nga Palët përpara noterit;

b) kur trualli dhe/ose ndërtesat humbasin tërësisht ose dëmtohen për shkak të një ngjarje të forcës madhore;

c) kur Enfiteozëmarrësi shkel në mënyrë të përsëritur detyrimet e marra përsipër sipas kontratës dhe nuk i rregullon shkeljet brenda 90 (nëntëdhjetë) Ditësh Pune nga njoftimi i Enfiteozëdhënësit për këto shkelje;

d) kur Enfiteozëmarrësi shkel detyrimet e tij sipas nenit 11.2 të kontratës;

e) në kohën kur trualli është privatizuar nga Enfiteozëmarrësi sipas një procedure privatizimi siç parashikohet në nenin 10 të kontratës.

12.3 Pas mbarimit ose zgjidhjes së Kontratës sipas neneve 12.1 ose 12.2, Enfiteozëmarrësi është i detyruar të dorëzojë truallin brenda një periudhe prej 90 (nëntëdhjetë) Ditësh Pune pas marrjes së njoftimit me shkrim nga Enfiteozëdhënësi për mbarimin ose zgjidhjen e kontratës, dhe në rastin e zgjidhjes së kontratës, Enfiteozëdhënësi duhet të kryejë likuidimin e vlerës neto të investimit të bërë nga Enfiteozëmarrësi siç parashikohet në nenin 6.11 të kësaj kontrate.

12.4 Enfiteozëmarrësi do të kompensohet nga Enfiteozëdhënësi për dëmet e shkaktuara dhe humbjen e fitimit sipas marrëveshjes së arritur mes Palëve referuar në rastin e zgjidhjes së kontratës sipas nenit 12.2(a) dhe (b).

13. PËRGJEGJËSITË E PALËVE

13.1 Secila nga Palët do të jetë përgjegjëse për mosrespektimin prej saj të kushteve dhe afateve të kësaj kontrate.

13.2 Në përputhje me aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi, pas përfundimit të investimit nga Enfiteozëmarrësi në përputhje me Planin e Biznesit dhe pas përfundimit të një raporti për realizmin e investimit të përgatitur në përputhje me nenet 6.7 dhe 6.8 dhe që Enfiteozëmarrësi ia dorëzon Enfiteozëdhënësit, Palët janë të detyruara të hartojnë një raport të përbashkët për nivelin e investimeve të bëra dhe vendeve të reja të punës, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të Enfiteozëmarrësit, shoqëruar me raportin përkatës të ekspertit kontabël.

13.3 Brenda muajit korrik të çdo viti, Palët janë të detyruara të hartojnë një raport të përbashkët në lidhje me përmbushjen e detyrimeve të parashikuara në kontratë (përfshirë nivelin e investimeve të bëra dhe vendet e reja të punës) si dhe pagimin e gjobave të vendosura (nëse ka) sipas kësaj kontrate.

13.4 Në rast mosmarrëveshjeje midis Palëve për arritjen e një marrëveshjeje mbi përmbajtjen e raporteve të përbashkëta sipas neneve 13.2 dhe 13.3 të kësaj kontrate, Palët, brenda një periudhe prej 30 (tridhjetë) Ditë Pune, mund të bien dakord të emërojnë një ekspert si palë e tretë për hartimin e raportit përkatës të përbashkët, raport i cili do të përbëjë një rekomandim. Nëse Palët nuk arrijnë të emërojnë një ekspert si palë e tretë brenda një periudhe prej 30 (tridhjetë) Ditë Pune, ose ndryshe, nëse ndonjë nga Palët është e pakënaqur me rekomandimin e ekspertit si palë e tretë, ajo Palë do të ketë të drejtë ta trajtojë mosmarrëveshjen sipas dispozitës së nenit 14 (Zgjidhja e mosmarrë-veshjeve).

13.5 Në rastin e një ngjarjeje të Forcës Madhore, Palët janë të detyruara të njoftojnë njëra tjetrën me shkrim për ngjarjen jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) Ditë Pune. Koha e kërkuar për përmbushjen e detyrimeve të secilës Palë do të zgjatet për sa kohë zgjat ngjarja e Forcës Madhore. Enfiteozëmarrësi përjashtohet nga çdo mospërmbushje detyrimesh për shkak të Ngjarjes së Forcës Madhore gjatë kohëzgjatjes së kësaj ngjarjeje. Kjo periudhë do të përcaktohet midis Palëve në mirëbesim.

13.6 Secila nga Palët do t'i trajtojë si konfidenciale të gjithë dokumentet dhe informacionet e tjera që lidhen Projektin, qoftë të shkruara ose verbale, dhe qoftë teknike ose tregtare, të ofruara nga ose në emër të ndonjë Pale tjetër të kësaj kontrate, dhe, pa pëlqimin paraprak të ndonjë Pale siç kërkohet nga ligji shqiptar ose praktikat e pranuara procedurale, dhe përveç rastit kur informacioni i jepet ndonjë huadhënësi të Enfiteozëmarrësit, nuk do t'i nxjerrë te ndonjë palë e tretë të gjithë ose pjesë të këtyre dokumenteve ose informacioneve dhe as nuk do t'i komunikojë ato përveç nëse bëhet për qëllime të përmbushjes së kushteve të kësaj kontrate. Pavarësisht paragrafit të mësipërm, Enfiteozëmarrësi dhe ortaku/ët i tij do të kenë të drejtë të zbulojnë të gjithë dokumentet dhe informacionet e tjera siç mund të jetë e nevojshme për përmbushjen e detyrimeve të tyre përkatëse sipas dhe në lidhje me këtë kontratë: a) siç kërkohet nga ligji shqiptar; b) ndaj çdo huadhënësi; c) ndaj ndonjë prej punëmarrësve, këshilluesve ose kontraktorëve të tij, ose b) ndaj filialeve të tyre përkatës. Enfiteozëdhënësi mund të ketë të drejtë të nxjerrë te palët e treta vetëm informacionin e Projektit për vlerën totale të investimit, numrin e përgjithshëm të punëmarrësve dhe artikujt e prodhuar.

14. ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

14.1 Zgjidhja e mosmarrëveshjeve me mirëkuptim

Nëse ndonjë mosmarrëveshje do të lindë nga ose në lidhje me kontratën (një "Mosmarrë-veshje"), secila Palë do të njoftojë me shkrim Palën tjetër, dhe Palët do të takohen menjëherë dhe në mirëbesim me qëllim për të gjetur një zgjidhje miqësore brenda 30 (tridhjetë) Ditë Pune nga data e njoftimit.

14.2 Arbitrazhi

Nëse Palët nuk arrijnë të zgjidhin një Mosmarrëveshje duke përdorur procedurën e përcaktuar në nenin 14.1 më sipër, atëherë secila Palë do të ketë të drejtë të kërkojë që kjo Mosmarrëveshje të dërgohet në arbitrazhin ndërkombëtar për një zgjidhje, siç përcaktohet më poshtë.

a) Kur një Palë dëshiron që të dërgojë një çështje në arbitrazhin ndërkombëtar në përputhje me kushtet e kësaj Marrëveshjeje, ajo do t'i dërgojë një njoftim me shkrim për këtë qëllim Palës tjetër dhe Mosmarrëveshja do të zgjidhet përfundimisht nga arbitrazhi ndërkombëtar sipas Rregullave të Arbitrazhit të Dhomës Ndërkombëtare të Tregtisë.

i. Gjykata e arbitrazhit do të përbëhet nga 1 (një) arbitër i emëruar në përputhje me Rregullat e Arbitrazhit të Dhomës Ndërkombëtare të Tregtisë.

ii. Vendndodhja e arbitrazhit do të jetë në Paris, Francë.

iii. Gjuha e procedurës së arbitrazhit do të jetë gjuha angleze.

iv. Të gjithë dokumentet në lidhje me procedurat e arbitrazhit do të jenë në anglisht ose, nëse jo në anglisht, të shoqëruara nga një përkthim në anglisht i noterizuar.

b) Çdo vendim i arbitrazhit duhet të jetë me shkrim, të tregojë arsyet mbi të cilat bazohet dhe do të jetë përfundimtar dhe detyrues për Palët.

c) Kjo kontratë, dhe të drejtat dhe detyrimet e Palëve këtu do të mbeten në fuqi dhe efekte të plota në pritje të dhënies së vendimit nga një procedurë e tillë arbitrazhi, e cila, nëse është e përshtatshme, do të përcaktojë nëse dhe kur çdo mbarim apo zgjidhje e kontratës do të hyjë në fuqi.

14.3 Për shmangien e dyshimeve, nenet 14.1 dhe 14.2 nuk cenojnë të drejtat e Palëve për të rënë dakord dhe emëruar, përpara se t'i nënshtrohen mekanizmit të zgjidhjes së mosmarrëveshjeve sipas nenit 14, një ekspert si palë e tretë për çdo mosmarrëveshje që lidhet me raportet e përbashkëta siç parashikohet në nenet 13.2, 13.3 dhe 13.4 të kësaj kontrate.

15. NDRYSHIMET

Asnjë modifikim, amendim ose ndryshim tjetër i kësaj kontratë nuk do të jetë i detyrueshëm për ndonjë

Palë nëse nuk është rënë dakord me shkrim nga të dyja Palët. Enfiteozëdhënësi bie dakord që, pas kërkesës së Enfiteozëmarrësit, do të negociojnë në mirëbesim çdo modifikim ose ndryshim tjetër të kësaj kontrate, që do të kërkohej ose do të konsiderohej i përshtatshëm nga Enfiteozëmarrësi për të zbatuar të drejtat e këtij të fundit sipas kësaj kontrate dhe sipas ligjit shqiptar.

16. LIGJI RREGULLUES

Kjo kontratë do të rregullohet dhe interpretohet në përputhje me ligjet e Republikës së Shqipërisë.

17. GJUHA

Kjo Kontratë është nënshkruar në gjuhët angleze dhe shqipe. Në rast mospërputhjesh midis dy versioneve, versioni në gjuhën angleze i kësaj kontrate do të mbizotërojë.

18. NJOFTIMET

Çdo njoftim ose komunikim tjetër nga njëra Palë për Palën tjetër që kërkohet ose lejohet të bëhet sipas dispozitave të kësaj Marrëveshjeje: i) do të hartohet në gjuhën angleze dhe shqipe, ku në rast mospërputhjesh mbizotëron versioni në gjuhën angleze; ii) do të jetë me shkrim; iii) do të dorëzohet personalisht (dorazi) ose të dërgohet me postë rekomande ose me postë të shpejtë në adresën e Palës tjetër që është dhënë më poshtë ose në një adresë tjetër siç do të kërkohet me njoftim nga Pala tjetër; dhe iv) do të shënohet në vëmendje të personit/ave të caktuar më poshtë ose për personin ose personat e tjerë siç kërkohet nga Pala tjetër me njoftim.

Çdo njoftim ose komunikim tjetër i bërë nga njëra Palë për Palën tjetër në përputhje me dispozitat e mësipërme të këtij neni, do të konsiderohet i pranuar nga Pala tjetër, nëse dorëzohet dorazi në ditën që lihet në adresën e kësaj Pale më poshtë (siç mund të ndryshohet herë pas here me njoftim të arsyeshëm nga secila Palë për Palën tjetër), nëse dërgohet me postë rekomande ose me postë të shpejtë 48 (dyzet e tetë) orë nga data e dërgimit.

Enfiteozëmarrësi:
YURA Corporation Albania SHPK
Rruga "Reshit Çollaku", godina nr. 24, hyrja
nr. 12, kati i 2-të, zyra nr. 22, Tiranë, Shqipëri

Mr. Jongwoo Nam
Enfiteozëdhënësi:
Ministria e Financave dhe Ekonomisë
Blv. "Dëshmorët e Kombit", nr. 3
Tiranë, Shqipëri
Mr. ...

19. REGJISTRIMI I KONTRATËS NË ZYRËN E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

Enfiteozëmarrësi do të regjistrojë Kontratën në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme brenda 1 (një) muaji nga Data Efektive e kësaj kontrate. Shpenzimet e noterit për nënshkrimin e kësaj kontrate i ngarkohen Enfiteozëmarrësit.

20. VLEFSHMËRIA E KONTRATËS

Nëse ndonjë term ose dispozitë e kësaj kontrate është e pavlefshme ose e paligjshme ose e pazbatueshme, dispozitat e tjera të kontratës nuk do të preken.

21. KONTRATA NË TËRËSI

Kjo kontratë, përfshirë hyrjen dhe anekset bashkëlidhur, përfaqëson kontratën në tërësi të lidhur midis Palëve në lidhje me Projektin dhe zëvendëson çdo dhe të gjithë kontratat ose marrëveshjet e mëparshme, qoftë gojarisht ose me shkrim, midis të njëjtave Palë në lidhje me Projektin.

22. KOPJET

Kjo kontratë është nënshkruar në 7 (shtatë) kopje në shqip dhe në anglisht dhe të gjithë kopjet të marra së bashku do të konsiderohen se përbëjnë një dhe të njëjtin dokument.

NË DËSHMI TË SA MË SIPËR, kjo kontratë është nënshkruar nga përfaqësuesit e Palëve të autorizuar rregullisht, përpara meje _____ noteres së Dhomës së Noterëve Tiranë, në ditën, muajin dhe vitin e shkruar më sipër.

ENFITEOZËDHËNËSI
Ministri i Financave dhe Ekonomisë
Z./znj.....

ENFITEOZËMARRËSI

YURA Corporation Albania SHPK
Z./znj.....

Notere

Z./znj.....

ANEKSI 1
PLANI I RILEVIMIT DHE DOKUMENTACIONI I PRONËSISË NGA REGJISTRI I PASURIVE TË PALUAJTSHME

ANEKSI 2
PLANI I BIZNESIT

2 a) Plani i Investimit

2 b) Plani i Punësimit

2 c) Programi i Punës dhe Afatet Kohore

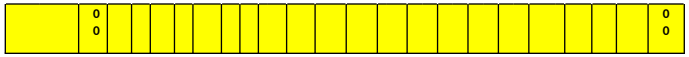
Aneksi 2 a) Plani i Investimit

(Monedha: Euro)

Sektori i investimit	Detajet	Shuma	2018			2019												2020					
			Tetor	Nëntor	Dhjetor	Shkurt			Mai	Qershor	Korrik	Gusht	Shtator	Tetor	Nëntor	Dhjetor	Janar	Shkurt	Mars	Prill	Maj	Qershor
Ndërtimi i fabrikës	Projekti	80,000				24,000			32,000									24,000					
	Ndërtimi	4,784,000							40,000	40,000	924,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000			
	Makin	915,																		110,		805,	

Makineri/	Në total	Makina	Mobilje	Televizor me qark të mbyllur	Makinë larëse	Automatizim i zyrave;	eri
Makina/Pajisje zyre	805,000	123,000	40,000	50,000	10,000	27,000	000
	-			25,000	5,000		
	530,000		20,000				000
	420,000		20,000				
	444,000		20,000			3,000	
	420,000						
	420,000						
	420,000	65,000		25,000	5,000		
	420,000						
	420,000					1,000	
	420,000					3,000	
	924,000						
	40,000						
	72,000						
	-						
	-						
	24,000						
	-						
	-	30,000					
	-						
	-	28,000					
	5,779,000	123,000	40,000	50,000	10,000	27,000	000

	Shuma e përgjithshme	Sistemi ERP		Magazina			Në Total i
		Në Total i	SAP (programi financiar)	Në Total i	Pirunga ritës	Raft	
	6,459,000	200,000	200,000	230,000	30,000	200,000	250,000
	28,000	-	-	-	-		28,000
	-	-	-	-	-		-
	54,000	-	-	-	-		30,000
	-	-	-	-	-		-
	32,000	-	-	-	-		-
	-	-	-	-	-		-
	-	-	-	-	-		-
	40,000	-	-	-	-		-
	40,000	-	-	-	-		-
	924,000	-	-	-	-		-
	423,000	-	-	-	-		3,000
	421,000	-	-	-	-		1,000
	500,000	-	-	80,000	50,000		-
	535,000	-	-	20,000			95,000
	480,000	-	-	60,000	50,000		-
	420,000	-	-	-			-
	467,000	-	-	-	50,000		23,000
	440,000	-	-	-			20,000
	530,000	-	-	-	50,000		-
	30,000	-	-	-	15,000		30,000
	1,025,0	200,000	200,000	-	15,000		20,000



Aneksi 2 b) Numri i punëmarrësve

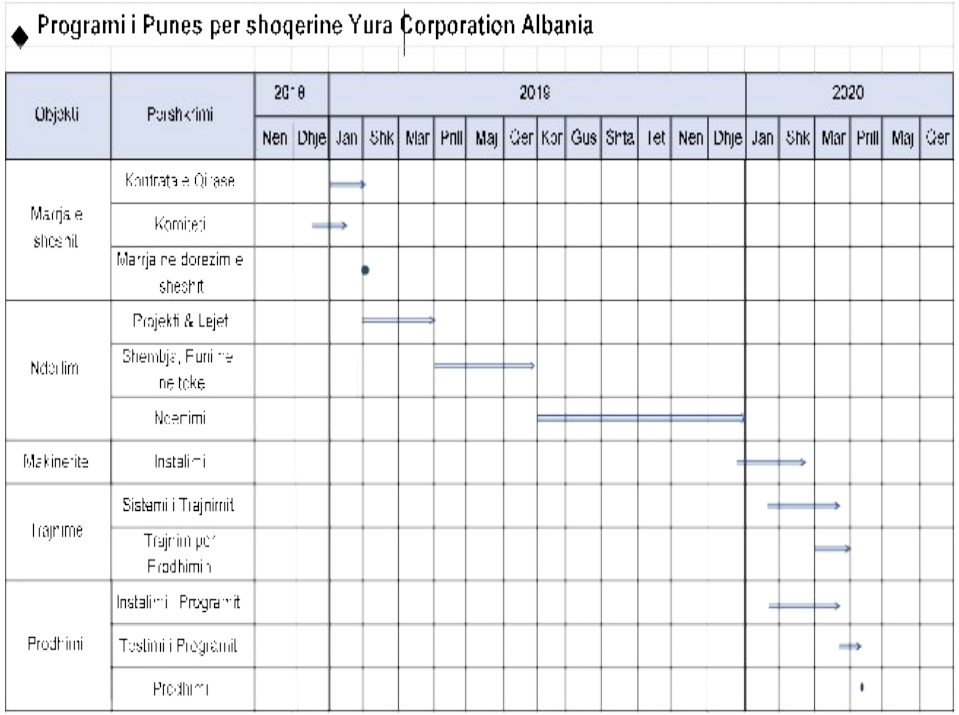
FY 2019 (Njësia: Person)

Sektori	Janar	Shkurt	Mars	Prill	Maj	Qershor	Korrik	Gusht	Shtator	Tetor	Nëntor	Dhjetor
Korean	2	2	2	2	2	2	2	4	5	5	5	5
Zyra	2	2	2	2	2	2	2	4	6	6	6	6
Prodhimi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totali	4	4	4	4	4	4	4	8	11	11	11	11

FY 2020 (Njësia: Person)

Sektori	Janar	Shkurt	Mars	Prill	Maj	Qershor	Korrik	Gusht	Shtator	Tetor	Nëntor	Dhjetor
Korean	2	2	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zyra	6	8	18	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Prodhimi	-	60	130	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Totali	8	70	150	516	516	516	516	516	516	516	516	516

Aneksi 2 c) Programi i punës dhe afatet kohore



ANEKS 3
PROCESVERBALI I DORËZIMIT