

## **MARRËVESHJA PUBLIKE, KUSHTET DHE ANEKSET E NDËRLIDHURA**

### **PJESA I E KONTRATËS: MARRËVESHJA PUBLIKE**

"Kuvendi Komunal Gjilan" në cilësinë e Autoritetit Kontraktues i përfaqësuar nga Kryetari z. Qemajl Mustafa, në njëren anë  
dhe

**ARI-Trading & Co** në cilësinë e Kontraktorit i përfaqësuar nga z. Asllan Asllani, në anën tjetër

Bazuar në prokurimin Nr: Gi 651 11 058 612 janë pajtuar të lidhin këtë:

### **MARRËVESHJE INVESTUESE**

#### **Neni 1**

Palët kontraktuese lidhin këtë Marrëveshje Investuese me qëllim të ndërtimit të objektit sipas nenit 2 të kësaj Marrëveshje, që do të realizohet sipas modelit të Partneritetit Publiko Privat, Ligji Nr. 03/L-090, duke u bazuar në Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore Nr. 03/L-154 si dhe në vendimet e Kuvendit Komunal të Gjilanit Nr. 01.nr.16/2515 dhe 01.nr.16/2519 të datës 28.02.2011.

### **LËNDA E MARRËVESHJES**

#### **Neni 2**

Lënda e kësaj marrëveshje është ndërtimi i Objektit afaristo–banesor te Drejtoria e Kadastrit, sipas sistemit "çelësat në dorë", në pronën publike komunale fleta poseduese P-70403013-03532-0, ngastra kadastrore 03532-0, sipas vendimit të Kuvendit Komunal Nr. 01.nr.16/2519 të datës 28.02.2011. Objekti parashihet të ketë bodrum dhe B+P+6 kate.

Kontraktuesi obligohet që punët që janë lëndë e kësaj marrëveshje t'i kryej në mënyrë profesionale sipas normave ndërtimore, zgjidhjeve teknike dhe udhëzimeve të projektit kryesor, dhe kushteve të përcaktuara me këtë marrëveshje.

### **VLERA E KRIJUAR, BARTËSIT E SHPENZIMEVE DHE PARIMET E NDARJES SË PËRFITIMEVE**

#### **Neni 3**

3.1. Autoriteti kontraktues i ofron Kontraktuesit pronën publike të cekur në nenin 2 të kësaj marrëveshje, me qëllim të ndërtimit të objektit duke i dhënë të Drejtën e Ndërtimit të objektit në këtë pronë. Kontraktuesi do të paguajë shumën prej 1.5 % të vlerës së investimit në emër të tarifës së transaksionit sipas nenit 17.2 të Ligjit 03/L-090.

3.2. Autoriteti kontraktues i jep Kontraktuesit të Drejtë e Ndërtimit me nënshkrimin dypalësh të konratës së veçantë, si aneks i kësaj Marrëveshje Investuese, para nënshkrimit përfundimtar të Marrëveshjes Investuese.

3.3. Shpenzimet e tërësishme investuese të realizimit të punëve sipas projektit, në bazë të të cilët do të ndërtohet objekti, do të financohen plotësisht nga Kontraktuesi, i cili njëkohësisht është përfitues i së Drejtës së Ndërtimit.

3.4. Kontraktuesi, në koordinim me Autoritetin kontraktues përzgjedhë projektuesin e planit kryesor dhe atij zbatues, në bazë të projektit ekzistues ideor, duke i bart vetë shpenzimet e projektit, si për projektin ideor ashtu edhe për atë kryesor dhe zbatues.

3.5. Shpenzimet administrative, shpenzimet e taksave dhe tatimet, tarifat dhe shpenzimet tjera komunale, shpenzimet e sigurimeve, dhe të tjera i bart Kontraktuesi.

3.6. Shpenzimet e punëve përgatitore, të ndërtimit, të infrastrukturës përcjellëse, si dhe punët finale dhe plotësuese gjer në funksionalizimin e plotë të objektit, janë barrë e Kontraktuesit.

3.7. Ekipin mbikëqyrës dhe atë të pranimit teknik e përcakton Autoriteti Kontraktues duke u bazuar në tarifën e mbikëqyrjes që e kompenzon Kontraktuesi.

3.8. Përfitimi nga ndarja e hapësirave të ndërtuara të referuara në PJESËN II të Kontratës do tëjenë kompensimi i vetëm obligues i Autoritetit kontraktues ndaj Kontraktuesit me këtë Marrëveshje Investuese..

3.8. Ndarja e hapësirave të ndërtuara ndërmjet Autoritetit kontraktues dhe Kontraktuesit do të bëhet me njësi fizike të sipërafaqeve të ndërtuara shprehur në m<sup>2</sup>. (Pjesa e II-të e Marrëveshjes)

3.9. Matjen dhe vlerësimin e pjesëve përkatëse do ta bëjë një "Komision i posaçëm i vlerësimit të kompensimit" i cili do të përbëhet nga përfaqësuesit e të dyja palëve kontraktuese të kësaj kontrate.

3.10. Autoritetit kontraktues dhe Kontraktori pajtohen që të heqin së bashku në përpjesëtim të negociuar, në bazë të përqindjeve të ndarjeve të propozuara të hapësirave, kompensimin e qirave për shfrytëzuesit aktualë (Drejtoria për Kadastër Gjodezi dhe Pronë si dhe Drejtoria e Inspepcionit) të hapësirës publike ku do të ndërtohet objekti, me kohëzgjatje deri sa të bëhet pranimi teknik i objektit të ndërtuar dhe të lëshohet leja e përdorimit. Lartësitë e qirave për shfrytëzuesit aktualë do të përcaktohen me kontrata gjegjëse ndërmjet atyre shfrytëzuesve dhe Autoritetit kontraktues, para nënshkrimit përfundimtar të kësaj Marrëveshje Investuese.

3.11. Vlerat për njësi me rastin e shitjes së sipërafaqeve të mbeturat të përbashkëta i nënshtronen çmimeve të tregut, ndërsa ndarja e të ardhurave nga shitja bëhet në bazë të përqindjes(%) së dakorduar të shpërndarjes së përfitimit nga PJESA II e kontratës.

## NËN KONTRAKTIMI I PUNËVE

### Neni 4

- 4.1. Nënkontrata është e vefshme vetëm nëse ka marrëveshje të shkruar përmes së cilës Kontraktuesi ia beson realizimin e një pjese të kontratës së tij një pale të tretë. Nënkontraktimi nuk duhet të tejkalojë 40% të vlerës së kontratës.
- 4.2 Kontraktuesi nuk nënkontraktion pa autorizim me shkrim nga Autoriteti kontraktues, respektivisht Inxhinieri i Projektit. Elementet e kontratës që do të nënkontraktohen dhe identiteti i nënkontraktuesve i bëhen të ditura Autoritetit Kontraktues. Autoriteti kontraktues do ta lajmërojë Kontraktuesin përvendimin e vet brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pune nga marrja e njohimit, duke i paraqitur arsyet e veta nëse nuk lëshohet autorizimi. Në rast të mospërgjigjes në afat prej 15 ditësh, Kontraktuesi mund të marrë që autorizimi është miratuar.
- 4.3 Autoriteti kontraktues nuk njeh asnjë lidhje kontraktuale ndërmjet vetes dhe nënkontraktuesve.
- 4.4 Kontraktuesi është përgjegjës për aktet, gabimet dhe neglizhencën e nënkontraktuesve të vet si dhe të agjentëve ose të punësuarve të tyre, në të njëjtën mënyrë si të ishin akte, gabime ose neglizhencë e tij, agjentëve të tij ose punëtorëve të tij. Aprovimi i nënkontraktimit të ndonjë pjese të kontratës ose aprovimi i nënkontraktuesit nga ana e Autoritetit kontraktues nuk e liron Kontraktuesin nga obligimet e tij sipas kontratës.

## AFATI KOHOR I REALIZIMIT TË KONTRATËS

### Neni 5

- 5.1. Kontraktuesi obligohet që të gjitha punët përvendosur e objektit të cekur në nenin 2. të kësaj kontrate t'i kryej në afatin maksimal prej 24 muajsh nga dita e fillimit të punëve ndërtimore.
- 5.2. Dita e fillimit të punëve konsiderohet dita kur Kontraktuesit i lëshohen dokumentacionet e nevojshme administrative të cilat Kontraktuesi duhet ti ketë prezente në vendpunishte (dokumentet sipas Nenit 2 të kësaj marrëveshjeje).
- 5.3. Kontraktuesi është përgjegjës për të gjitha taksat, kontributet administrative dhe detyrimet tjera në përputhje me Ligjin e Republikës se Kosovës
- 5.4. Kontraktuesi mund të kërkojë zgjatje të periudhës së ekzekutimit nëse realizimi i kontratës së tij vonohet, ose pritet se do të vonohet, përvendosur nga këto arsyet:
- Autoriteti kontraktues ka dështuar t'i plotësojë obligimet e veta sipas kontratës;
  - Forca madhore të përkufizuara si në Nenin 22

5.5. Brenda 15 ditësh pasi ka kuptuar se mund të ketë vonesë, Kontraktuesi duhet ta lajmërojë Autoritetin Kontraktues se ka për qëllim të bëjë kërkesë për zgjatje të periudhës së realizimit për të cilën ai konsideron se ka të drejtë dhe, përveç nëse ka ndonjë marrëveshje tjetër ndërmjet Kontraktuesit dhe Autoritetit kontraktues, brenda 30 ditësh i jep Autoritetit kontraktues të dhëna gjithëpërfshirëse ashtu që të mund të kontrollohet kërkesa.

5.6 Brenda 30 ditësh pas pranimit te detajeve Autoriteti kontraktues do ta lejojë këtë zgjatje të periudhës së realizimit nëse kjo zgjatje mund të arsyetohet qoftë në mënyrë perspektive, qoftë në mënyrë retrospektive, ose duhet ta informojë Kontraktuesin që nuk i është dhënë e drejta për zgjatje të periudhës.

## MËNYRA E REALIZIMIT TË PUNËVE

### Neni 6

Kryerja e punëve ndërtimore, bëhet sipas dinamikës së kryerjes së fazave të veçanta të ndërtimit duke pasur parasyshë natyrën dhe afatet e përfundimit të tërsive të veçanta. Kohëzgjatja e secilës fazë të përcaktuar të ndërtimit, përcaktohet me planin operativ të ndërtimit.

#### PLANI OPERATIV DHE FINANCIAR

Faza e pare- hartimi i projektit kryesor dhe atij zbatues.

Vlera e përllogaritur e hartimit të projekteve (sa 2% e vlerës së përgjithshme): 36.000 €, afati i realizimit 2 muaj ( maksimum 2 muaj)

Faza e dytë – punët e vrazhda, ndërtimi dhe mbulimi I objektit: punët përgatitore,pastrimi i terrenit, ndërtimi i konstrukcionit të objektit dhe të kulmit (me nënkuim).

Vlera e përllogaritur e fazës së dytë ( sa 40 % e vlerës së përgjithshme): 720.000 €, afati i realizimit: 6 muaj (maksimum 6 muaj)

Faza e tretë- muratimi i mbrendshëm dhe punët instaluese: muratimi, shpërndarja dhe montimi primar i instalimeve, pa instalim final të pajisjeve, llamarinimi i jashtëm, montimi i dyerve dhe dritareve.

Vlera e përllogaritur e fazës së tretë ( sa 30 % e vlerës së përgjithshme): 540.000 €, afati i realizimit 6 muaj (maksimum 6 muaj)

Faza e katërt- punët përfundimtare të muratimit, punët zejtare dhe të instalimit: lyerja-suvatimi i mureve, përfundimi i të gjitha punëve zejtare, montimi final i pajisjeve (instaluese dhe sanitare), fasadimi dhe rregullimi i ambientit – infrastrukturës.

Vlera e përllogaritur e fazës së katërt ( sa 28 % e vlerës së përgjithshme) 504.000 €, afati i realizimit 8 muaj (maksimum 8 muaj)

Faza përfundimtare:

Deklarimi i Kontraktuesit lidhur me përfundimin e punëve të kontraktuara si dhe shpjegimi i kushteve të mirëmbajtjes.

Raportimi përfundimtar i mbikqyrësit të realizimit të punëve se punët e kontraktuara janë kryer me sukses dhe cilësi dhe se objekti i përfunduar nuk ka mangësi që do të pengonin funksionalitetin e rregulltë në pajtim me parametrat projektues.

Pranimi teknik i objektit, evidentimi i të metave eventuale dhe vënja e afateve për përmirësimin e këtyre të metave.

Lënia në dorëzim e garancisë bankare Autoritetit kontraktues për evitimin e të metave të padukshme në afatin garantues prej dy vitesh.

Vlera e fazes përfundimtare ( sa \_\_\_\_\_ % e vlerës së përgjithshme) \_\_\_\_\_ €, afati i realizimit të kësaj faze 2 muaj.

#### NDËSHKIMET SIPAS MARRËVESHJES

##### Neni 7

7.1. Në rast të tejkalimit të afatit të përcaktuar për ndërtimin dhe pranimin teknik të objektit – lëndë e kësaj marrëveshje, Kontraktuesi detyrohet t'i paguajë Autoritetit Kontraktues ndëshkimin prej 1% ne muaj te vlerës së investimit, por jo më shumë se 5% të vlerës totale.

7.2. Ndëshkimi i siperpërmendor do të inkasohet nga garancia e ekzekutimit e parashtruar nga Kontraktuesi.

7.3. Nuk do të inkasohet asnjë ndëshkim në ato raste kur Autoriteti kontraktues pranon shtyrjen e afateve deri në dy javë nga koha e paracaktuar, pas regjistrimit me shkrim të rrethanave përashtuese, që nuk ishin në fuqinë dhe autoritetin e Kontraktuesit.

7.4. Kur shtyrja e afateve kërkohet për më shumë se 2 por më së shumti 4 javë, vendimi për këtë do t'i delegohet Komisionit të caktuar nga Autoriteti kontraktues bashkë me dokumentet e ndërlidhura që dëshmojnë se kishte arsyet qëndrueshme për shtyrje të afateve në favor të Kontraktuesit. Në rast se afatet e paracaktuara shtyhen sipas kësaj procedure nuk do të inkasohet ndonjë ndëshkim nga Kontraktuesit.

7.5. Nëse Autoriteti kontraktues konstaton se Kontraktuesi ka ngecur në realizimin/përfundimin e kontratës, pasi ta njoftojë me shkrim Kontraktuesin, ai mundet:

- ta konfiskojë garancinë e plotë të ekzekutimit;
- ta shkëpusë kontratën.

#### MBIKËQYRJA

##### Neni 8

8.1. Autoriteti kontraktues siguron mbikëqyrjen profesionale për realizimin e ndërtimit të objektit siç përshkruhet në nenin 2. të kësaj kontrate.

8.2. Shpenzimet e mbikëqyrjes së cilësisë së punëve si dhe shpenzimet për pranimin teknik të objektit të ndërtuar do t'i heq investuesi.

8.3. Me qëllim të mbulimit të shpenzimeve të mbikëqyrjes dhe të pranimit teknik Kontrakruesi do të paguajë tarifën e mbikëqyrjes prej 1% të vlerës investuese të projektit.

8.4. Vendimet, vërejtjet dhe sygjerimet e Inxhinierit Mbikqyrës e obligojnë Kontraktuesin.

#### SIGURIMI I EKZEKUTIMIT DHE I KUALITETIT TË PUNËVE TË KRYERA Neni 9

9.1. Kontraktuesi obligohet ti ofrojë Autoritetit kontraktues Garancinë mbi ekzekutimin e rregullt të Marrëveshjes në lartësi prej 10% të vlerës së investimit.

9.2. Kontraktuesi duhet që, jo më vonë se në ditën e nënshkrimit të Marrëveshjes Investuese, t'i ofrojë Autoritetit kontraktues sigurimin për ekzekutimin e plotë dhe të mirë të marrëveshjes. Siguria e ekzekutimit do të ndalet nga ana e Autoritetit kontraktues për çfarëdo humbje që është pasojë e mosekzekutimit të plotë dhe të duhur të obligimeve kontraktore nga ana e Kontraktuesit. Gjysma e kësaj garancie në lartësinë prej 5% të vlerës investuese do t'i kthehet Kontraktuesit me të përfunduar të rregullt të të gjitha punëve të kontraktuara, kur objekti të jetë i gatshëm të marrë lejen për përdorim pas pranimit teknik të tij dhe prezantimit të garancisë mbi cilësinë e punëve të kryera.

9.3. Kontraktuesi obligohet që gjysmën e garancisë mbi ekzekutimin e rregullt të Marrëveshjes, në lartësinë prej 5% të vlerës së investimit t'i lërë në dispozicion të Autoritetit kontraktues si garanci mbi cilësinë e punëve të kryera me afat vlefshmërie prej 2 vitesh nga dita e pranimit teknik të objektit.

9.4. Siguria e ekzekutimit të Marrëveshjes Investive do të jetë në formën e dhënë në Pjesën IV të kësaj Marrëveshje.

9.5. Autoriteti kontraktues do të kërkojë pagesën e të gjitha shumave të garancive gjegjëse për të cilat është i detyruar Kontraktuesi sipas kësaj Marrëveshje, si siguri në rast të mospërbushjes së Marrëveshjes nga ana e Kontraktuesit. Garantuesi, pa vonesë do t'i paguajë ato shuma pas kërkesës së autoritetit Kontraktues dhe nuk mund të paraqesë asnjë kundërshtim për ndonjë arsy. Para se të bëhet ndonjë pagesë nga siguria e ekzekutimit, Autoriteti Kontraktues do ta njoftojë Kontraktuesin duke paraqitur natyrën e shkeljes për shkak të së cilës do të bëhet tërheqja nga siguria.

#### Neni 10

Kjo Marrëveshje fillon të zbatohet nga dita e nënshkrimit të saj. Palët kontraktuese pajtohen që kjo Marrëveshje konsiderohet e shkëputur, po qe se Kontraktuesi dështon në sigurimin e mjeteve për financimin e plotë të realizimit të ndërtimit.

## Neni 11

11.1. Pala kontraktuese, e cila heq dorë nga realizimi i Marrëveshjes, obligohet ta kompensojë palën e dëmtuar. Kompenzimi i dëmit për shkak të heqjes dorë nga realizimi i Marrëveshjes nga njëra palë, do të përcaktohet në pajtim me Ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore Nr. 03/L-154.

11.2. Kontraktuesi obligohet t'i kompensojë Autoritetit kontraktues të gjitha dëmet/shpenzimet e krijuara me tejkalimin e afatit të përcaktuar të ndërtimit, të shkaktuar me fajin e Kontraktuesit, duke përfshirë edhe kompensimin e shpenzimeve shtesë të mbikëqyrjes dhe kompensimin e qirave shtesë për familjet e zhvendosura nga vendi i ndërtimit të objektit.

## SIGURIMI I VENDPUNISHTES DHE OBJEKTIT

### Neni 12

12.1 Kontraktuesi është përgjegjës për të gjitha humbjet dhe kërkesat lidhur me aktivitetet e punëve pa marre parasysh natyrën apo shkakun.

12.2 Kontraktuesi do të marrë përsipër sigurimin për të kompensuar humbjen apo dëmtimin në rast se kjo ndodh gjatë kryerjes së punëve dhe brenda afatit të caktuar kohor për kryerjen e punëve duke llogaritur që nga dita e fillimit të punëve e deri në ditën e skadimit te periudhës garantuese. Rastet për të cilat kërcohët kompensimi janë si në vijim:

- a. humbja apo dëmtimi i vendit të ndërtimit, pajisjeve, materialeve;
- b. lëndimi trupor, dëmtimi i shëndetit, vdekja e punëtorit apo personit të tretë;
- c. dëmtimi i objektit, pronës apo pasurisë së personave të tretë;

12.3 Vlera e kësaj sigurie të jetë sipas tarifave në fuqi të Kompanive të Sigurimit.

12.4 Kontraktuesi brenda 15 ditëve pas nënshkrimit te kontratës duhet t'i dorëzojë Autoritetit kontraktues polisën dhe certifikatën e sigurimit, për të dëshmuar që ka për qëllim të zhdëmtojë humbjet eventuale apo dëmet e pësuara.

12.5 Në qoftë se Kontraktuesi nuk ofron një sigurim të tillë atëherë kontrata do të konsiderohet e anuluar dhe Kontraktuesi do të përjashtohet nga pjesëmarria në aktivitetet e prokurimit për një vit.

12.6 Në qoftë se ekzistojnë arsyë të mjaftueshme dhe bindëse për zgjatjen e afatit të ofrimit të certifikatës së sigurimit, Autoriteti kontraktues mund të zgjasë afatin e caktuar për dorëzimin e certifikatës së sigurimit.

## **RENDI I PËRPARËSISË SË DOKUMENTEVE TË MARRËVESHJES**

### **Neni 13**

13.1. Dokumentet e referuara, shtojcat, apo çfarëdo dokumenti tjeter që ka lidhje me këtë prokurim kanë radhitjen e përparësisë si në vijim, duke filluar nga më e rëndësishmja:

Marrëvesha Investuese;  
Kontrata mbi të Drejtën e Ndërtimit  
Dosja e Tenderit përfshirë Specifikimet Teknikë;  
Tenderi i Kontraktuesit;  
Oferta (Sekzioni II);

Dokumentet e ndryshme që e përbëjnë kontratën do të konsiderohen se shpjegojnë njëra tjetër, në rastet e paqartësisë ose divergjencës, ato duhet të lexohen sipas rendit në të cilin janë paraqitur më sipër.

### **KOMUNIKIMET**

#### **Neni 14**

14.1 Komunikimet ndërmjet Autoritetit kontraktues nga njëra anë, dhe Kontraktuesit nga ana tjeter, do të janë ekskluzivisht në formë të shkruar ku duhet të ceket Titulli i Kontratës dhe numrin identikues i prokurimit. Komunikimet ndërmjet Autoritetit kontraktues nga njëra anë dhe Kontraktuesit nga ana tjeter, do të bëhen me postë, faks, e-mail ose të dorëzohen personalisht. Komunikimet duhet ti adresohen Autoritetit Kontraktues ose Inxhinierit Mbikëqyrës të emëruar sipas Nenit 17.

14.2. Nëse pala që dërgon komunikatën kërkon vërtetim të pranimit të saj, duhet ta thotë këtë në komunikatën e vet. Sa herë që ka afat të fundit për pranimin e komunikatës me shkrim, pala dërguese duhet të kërkojë vërtetim të pranimit të komunikatës së saj. Në të gjitha rastet, pala dërguese duhet t'i marrë të gjitha masat e nevojshme për të siguruar pranimin e komunikimit të saj nga pala tjeter.

14.3. Kjo Marrëveshje është e përgatitur në gjuhën Shqipe në pesë ekzemplarë origjinalë, dy prej të cilëve janë për Autoritetin kontraktues, dy për Kontraktuesin, kurse një për vërtetim te noteri.

### **TRANSFERIMI I MARRËVESHJES**

#### **Neni 15**

15.1. Transferimi i Marrëveshjes personit të tretë mund të bëhet vetëm pas miratimit me shkrim nga ana e Autoritetit kontraktues.

## ÇERTIFIKATA E PRANIMIT TEKNIK

### Neni 16

16.1 Pasi që kryesisht të janë përfunduar te gjitha punët dhe te kenë kaluar te gjitha testet e kompletimit te punëve te përshkruara në kontratë, kontraktuesi mund të njoftojë Inxhinierin Mbikëqyrës me një njoftim me shkrim se do t'i kryej te gjitha punët e diskutueshme gjatë Periudhës Garantuese te defekteve. Ky njoftim dhe ky zotim se të gjitha punët e diskutueshme do të kompletohen gjatë Periudhës Garantuese për defekte do te merret si kërkesë e Kontraktuesit për Inxhinierin Mbikëqyrës për lëshim te Certifikatës mbi Përfundimin e Punëve.

16.2. Brenda 21 ditëve te pranimit te kësaj kërkesë, Inxhinieri Mbikëqyrës, ose do ta lëshojë Certifikatën e përfundimit të punëve, duke cekur datën e përfundimit te punëve, sipas mendimit të tij, ose do te japë instrukSIONE për punët, të cilat kanë mbetur të kryhen nga ana e Kontraktuesit para lëshimit te kësaj Certifikate.

16.3 Kontraktuesi, me pëlgimin e Inxhinierit Mbikëqyrës, ka te drejtën e pranimit te kësaj Certifikate brenda 21 ditëve te kompletimit te punëve dhe te përmirësimit te defekteve te cekura.

## MBIKËQYRJA E PROJEKTIT

### Neni 17

17.1. Autoriteti kontraktues do te emërojë një "Inxhinier Mbikëqyrës", i cili do të jetë përgjegjës për mbikëqyrje te ekzekutimit te punëve gjatë tërë kohës sa zgjasin punimet, duke filluar që nga dita e parë e fillimit të punëve e deri në skadimin e periudhës garantuese te defekteve, dhe të raportojë çfarëdo detaji tek Autoriteti kontraktues.

16.2.Qëllimi i mbikëqyrjes është të kontrollojë cilësinë e punëve dhe cilësinë e materialeve te përdorura sipas specifikimeve teknike te kontraktuara.

17.3 Kohën dhe vandin për testimin e mostrave ndërtimore të marra në vendpunishte do ta caktojë Inxhinieri Mbikëqyrës

17.4 Koston e testimit si dhe çdo gjë tjeter ne lidhje me testimin do t'i sigurojë kontraktuesi.

17.5 Në qoftë se Inxhinieri Mbikëqyrës ose kontraktuesi nuk pajtohen me rezultatet e testimit, mund të caktojnë kohën dhe vandin për ritestim.

17.6 Koston e ritestimit e siguron pala e cila ka gabuar në leximin e rezultateve të testimit.

17.7 Në qoftë se pas testimit, kontraktuesi konstaton se cilësia e materialeve nuk është e cilësisë së materialeve të specifikuara, ka të drejtë të kërkojë nga kontraktuesi ndërrimin e materialit pa ndryshuar çmimin kontraktuesi.

## KORRIGJIMI I DEFEKTEVE

### Neni 18

18.1. Në rast se Inxhinieri Mbikëqyrës vëren ndonjë defekt gjatë kryerjes së punëve ose para skadimit te afatit te periudhës garantuese për defekte ai do të kërkojë me shkrim nga Kontraktuesi eliminimin e defekteve sa me shpejt qe te jete e mundur. Afati i periudhës garantuese te defekteve do te zgjatet deri sa te përmirësohen defektet.

18.2. Kontraktuesi do t'i eliminojë defektet dhe do të arrijë cilësinë e duhur të punës brenda kohës së caktuar nga Inxhinieri Mbikëqyrës dhe kjo do të arrihet pa ndryshimin e çmimit të kontratës.

## OBLIGIMET E KONTRAKTUESIT

### Neni 19

19.1. Kontraktuesi do të veprojë sipas urdhreve administrativë që i jep Autoriteti kontraktues. Nëse Kontraktuesi konsideron se kërkesa e një urdhri administrativ shkon përtëj fushëveprimit të kontratës, ai, duke iu ekspozuar dënimit për shkelje të kontratës, do ta njoftojë Autoritetin kontraktues për këtë duke i paraqitur arsyet e tij brenda 30 ditësh pas pranimit të urdhrit. Ekzekutimi i urdhrit administrativ nuk do të pezullohet për shkak të këtij njoftimi.

19.2. Kontraktuesi do t'i respektojë dhe do të veprojë sipas të gjitha ligjeve dhe rregulloreve në fuqi në Republikën e Kosovës dhe do të sigurojë që personeli i tij, të afërmijt e tyre, dhe punëtorët vendorë të tij gjithashtu t'i respektojnë dhe të veprojnë sipas këtyre ligjeve dhe rregulloreve. Kontraktuesi do ta sigurojë Autoritetin kontraktues nga të gjitha ankesat dhe procedurat që mund të shfaqen nga ndonjë shkelje e ligjeve dhe rregulloreve nga ana e Kontraktuesit, të punësuarve të tij dhe të vartësve të tyre.

19.3. Kontraktuesi do t'i trajtojë të gjitha dokumentet dhe informatat e marra lidhur me marrëveshjen si private dhe konfidenciale. Përveç në rastet kur kjo është e nevojshme për qëllime të ekzekutimit të marrëveshjes, ai nuk do të publikojë ose shpalosë asnjë detaj të marrëveshjes pa pajtim paraprak me shkrim nga Autoriteti kontraktues. Nëse shfaqet ndonjë mosmarrëveshje lidhur me nevojën për publikim ose shpalosje për qëllime të marrëveshjes, vendimi i Autoritetit kontraktues do të jetë final.

19.4. Nëse Kontraktuesi është një grup i operatorëve ekonomikë, përbërja e grupit nuk duhet të ndryshohet pa lejen me shkrim nga Autoriteti kontraktues.

19.5 Kontraktuesi zotohet që t'i ushtrojë të drejtat dhe detyrat e tij si dhe përgjegjësitë

që dalin nga to në përputhje me kushtet e caktuara si në kontratë

19.6 Kontraktuesi zotohet që punët do të fillojnë dhe përfundojnë në afatin e caktuar në kontratë, sipas programit te dorëzuar.

19.7 Kontraktuesi zotohet që të gjitha punët që do t'i kryej, si dhe përmirësimin e defekteve gjatë kryerjes së punëve, do ti bëjë në kohë dhe sipas standardeve, praktikave, metodave dhe procedurave më të mira ekzistuese, me aftësi dhe kujdes te lartë, siç pritet nga një Kontraktues, i cili ka kryer punë të ngjashme.

19.8 Kontraktuesi zotohet për cilësinë e punëve dhe të materialeve, si dhe për profesionalizmin e punëtoreve që punojnë për kryerjen e punëve të kontraktuara.

19.9 Kontraktuesi është i obliguar të bëjë sigurimin e vendpunishtes, menjëherë me fillimin e punëve për arsyet e poshtëcekura:

- a. nëse për kryerjen e punëve do të përdoren pajisje të rënda si: ekskavatorë të llojeve të ndryshme, vinça, kamionë të kategorive të ndryshme pastaj skele të larta etj.
- b. në mënyrë që të mos vijë deri te shkaktimi i dëmit kalimtarëve të rastit, objekteve për rrëth, komunikacionit etj.

19.10 Kontraktuesi do te jete përgjegjës për sigurinë e te gjitha aktiviteteve ne vend punishte.

19.11 Kontraktuesi duhet të punësojë personelin kyç të identifikuar ne tenderin e tij për të kryer funksionet e cekura ne tenderin e tij. Inxhinieri Mbikëqyrës do te aprovojë cilindo zëvendësim të propozuar për personelin kyç vetëm nëse kualifikimet dhe aftësitë e tyre relevante janë ne mënyrë substanciale të barabarta apo me të mira se sa ato të identifikuara.

19.12 Nëse Inxhinieri Mbikëqyrës kërkon nga Kontraktuesi që të largojë një person, i cili është anëtar i stafit apo i fuqisë punëtore të kontraktuesit, duke cekur arsyet, Kontraktuesi do të siguroje se personi në fjalë do të largohet nga vend-punishtja brenda 72 orëve dhe nuk do të ketë me lidhje me punët e kontraktuara.

#### VIZATIMET TEKNIKE DHE SPECIFIKIMET TJERA TË SIGURUARA NGA INXHINIERI MBIKËQYRËS

##### Neni 20

20.1 Kontraktuesi pa humbur kohë do të informojë Inxhinierin Mbikëqyrës, në qoftë se vëren ndonjë gabim apo lëshim në skica (vizatime) apo edhe në specifikim gjatë kryerjes së punëve duke ia tërhequr vërejtjen se ato mund të ndikojnë me vonë në kualitetin e punëve

20.2 Nëse Inxhinieri Mbikëqyrës vëren ekzistimin e ndonjë gabimi apo lëshimi, qofshin në skica apo në specifikim teknik, do sugjerojë evitimin e menjëhershëm të tyre, duke paralajmëruar Kontraktuesin për pasojat.

## PROGRAMI I PUNËVE

### Neni 21

21.1 Brenda 5 (pesë) ditësh, Kontraktuesi do t'i dorëzojë Inxhinierit Mbikëqyrës një plan dinamik për miratim, në të cilin do të paraqesë mënyrën e rregullt të kryerjes së punëve dhe metodat e përgjithshme që do t'i zbatojë, renditjen e aktiviteteve t'e punëve në bazë prioriteti, dhe do të llogarisë kohën për secilin aktivitet të specifikuar gjë në përfundimin e punëve të kontraktuara.

21.2 Nëse inxhinieri për me tepër kërkon modifikime në planin dinamik të punëve, Kontraktuesi duhet ta rishikojë edhe njëherë planin dhe t'ia kthejë prapë Inxhinierit Mbikëqyrës.

21.3 Për çdo pakënaqësi apo mospajtim rrëth modifikimit të planit dinamik, Kontraktuesi duhet që këto t'ia argumentojë me shkrim Inxhinierit Mbikëqyrës.

21.4 Modifikimi i planit dinamik të punëve nuk do t'i zvogëlojë apo shtojë obligimet e Kontraktuesit.

## FUQIA MADHORE

### Neni 22

22.1 “**Fuqi madhore**” siç përdoret këtu mendohet në veprimet e forcave të natyrës, çrregullimet industriale, çrregullimet civile, luftërat, eksplodimet, tërmeti, zjarret, vërshimet, epidemitë etj, të paparashikueshme dhe jashtë kontrollit të palëve kontraktuese, si dhe të shkaktuara jo me fajin apo moskujdesin e palëve kontraktuese.

22.2 Ne rast se ndodh ndonjëra nga ngjarjet që përcaktojnë fuqinë madhore dhe kjo i bën të pamundur Kontraktuesi kryerjen e obligimeve dhe përgjegjësive të parapara me marrëveshje, Kontraktuesi sa më shpejtë që është e mundur duhet t'i sigurojë Autoritetit kontraktues një deklaratë me shkrim me të dhënat e plota lidhur me ngjarjen.

Në këtë rast aplikohen dispozitat si në vijim:

- i. Obligimet dhe përgjegjësitë e Kontraktuesi do të pezullohen për aq kohë sa pamundësia për përbushjen e Marrëveshjes Investuese vazhdon.
- ii. Gjatë pezullimit dhe në lidhje me punët e pezulluara, të gjitha shpenzimet lidhur me riparimin e pajisjeve teknike, akomodimit të personelit dhe shpenzimet tjera të ngashme i bartë kontraktuesi.
- iii. Afati për përbushje të Mqrrëveshjes Investuese mund të zgjatet për një periudhë shtesë për aq sa ka zgjatur periudha e pezullimit.
- iv. Në qoftë se Kontraktuesi, për një kohë të gjatë është bërë i paaftë, tërësisht apo pjesërisht, për shkak të fuqisë madhore, për t'i kryer obligimet dhe përgjegjësitë e parapara me konratë, Autoriteti kontraktues brenda 7 (shtatë) ditësh, pas konstatimit të këtij fakti, mund ta njoftojë me shkrim Kontraktuesin për ndërprerjen e kontratës.

## LLOGARITJA PËRFUNDIMTARE DHE KTHIMI I GARANCISË SË EKZEKUTIMIT

### Neni 23

23.1 Komisioni për pranimin teknik të objektit të ndërtuar do t'i dorëzojë Inxhinierit Mbikëqyrës Raportin mbi Pranimin Teknik që përfshinë edhe llogarinë e hollësishme të të gjitha punëve eventuale si dhe defekteve të cilat duhet të mënjanohen sipas kontratës para përfundimit të Periudhës Garantuese.

Inxhinieri Mbikëqyrës brenda 15 ditësh do të paraqesë një plan që paraqet fushëveprimin e korrigjimeve dhe shtesave që janë të nevojshme.

23.2. Paskëtaj nëse nuk vërehen të meta të mëtutjeshme me konfirmim të Inxhinierit Mbikëqyrës, Autoriteti kontraktues do të kthejë 50% të garancisë së ekzekutimit.

23.3. "Komisioni për vlerësimin e shpërndarjes së përfitimeve" do t'i dorëzojë Autoritetit kontraktues raportin përmbyllës të vlerësimit të përfitimeve fizike të sipërfaqeve të ndërtuara në mes të Kontraktuesit dhe Autoritetit kontraktues.

23.4. Për shitjen e sipërfaqeve të përbashkëta palës së tretë, kontrata në emër të shitësit nënshkruhet nga Autoriteti kontraktues dhe Kontraktuesi.

Një kopje e kontratës së tillë i dorëzohet Inxhinierit Mbikëqyrës.

23.5. Autoriteti kontraktues do të kontrollojë të dhënat nga kontratat e shitjes së pronës së përbashkët palës së tretë, të dhënat e inkasimit nga shitja duke u bazuar në shpërndarjen e dakorduar të përfitimit të përbashkët, dhe mbanë shenimet bazë të përfitimeve dhe të shitjes së sipërfaqeve.

23.6. Shitja e sipërfaqeve të përbashkëta palëve të treta mund të bëhet edhe gjatë fazës së ndërtimit të objektit nëse shfaqen kërkesa të tregut për to.

## SHKELJA E MARRËVESHJES

### Neni 24

24.1. Pala ka shkelur marrëveshjen nëse nuk arrin të përbushë ndonjë nga obligimet e veta me këtë marrëveshje.

24.2. Në rastet kur ndodh një shkelje e marrëveshjes, pala e dëmtuar do të ketë të drejtë:

- për kompensimin e dëmit për shkak të shkeljes dhe/ose
- ndërprerjen e marrëveshjes.

## NDËRPRERJA E MARRËVESHJES NGA AUTORITETI KONTRAKTUËS

### Neni 25

25.1 Marrëveshja Investuese mund të shkëputet me vullnetin e njërsë palë kontraktuese për shkak të shkeljeve materiale të kontratës, në rastet si në vijim:

- (a) Kontraktuesi ndërprenë punën për 15 ditë rresht pa qenë e përfshirë kjo ndërprerje në planin dinamik të punës, si dhe pa autorizim të Inxhinierit Mbikëqyrës të Autoritetit kontraktues;
- (b) Autoriteti Kontraktues urdhëron pa arsyë të justifikuar të ndërpresë apo pezullojë aktivitetin e punëve të kontraktuara për më shumë se 15 ditë pune;
- (c) Kontraktuesi falimenton apo hyn në likuidim;
- (d) Në rast të mosmënjanimit të defekteve nga Kontraktuesi, nëse Autoriteti kontraktues në njoftimin me shkrim që i bënë Kontraktuesit mbi mënjanimin e defekteve, e njofton edhe mbi atë se mos evitimi i defekteve paraqet shkelje të marrëveshjes bazë;

25.2 Kur Autoriteti kontraktues i paraqet shkresë, përkatësisht vendim mbi shkëputjen e marrëveshjes, me këtë Kontraktuesi obligohet që brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pune, duke llogaritur nga data e marres së vendimit mbi shkëputjen e marrëveshjes, ta pastrojë vendpunishten nga mbeturinat eventuale që janë paraqitur gjatë kryerjes së punës, ta sigurojë vendin e ndërtimit dhe të largohet.

## ZGJIDHJA MIQËSORE E MOSMARRËVESHJES

### Neni 26

26.1. Palët duhet t'i bëjnë të gjitha përpjekjet për t'i zgjidhur në mënyrë miqësore të gjitha mosmarrëveshjet që mund të ndodhin ndërmjet tyre. Sapo të shfaqet ndonjë mosmarrëveshje, palët do ta lajmërojnë njëra tjetrën me shkrim për qëndrimet e tyre ndaj mosmarrëveshjes në fjalë dhe për ndonjë zgjidhje që ata e konsiderojnë si të mundshme. Nëse cilado palë e sheh të dobishme, palët do të takohen dhe të mundohen ta zgjidhin mosmarrëveshjen konkrete. Pala tjetër do të i përgjigjet kërkesës për zgjidhje miqësore brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh pas kërkesës. Periudha maksimale që jepet për arritjen e kësaj zgjidhjeje do të jetë 30 (tridhjetë) ditë nga fillimi i procedurës.

## ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJES ME PROCEDURË GJYQËSORE

### Neni 27

27.1. Nëse nuk mund të arrihet zgjidhje brenda 30 ditësh nga fillimi i procedurës miqësore për zgjidhje të mosmarrëveshjes, cilado palë mund të kërkojë:

- a) aktvendim gjyqësor ose
- b) vendim arbitrazhi.

27.2. Për çështjet që nuk mbulohen me dispozita të kontratës do të zbatohen Ligjet në fuqi në Kosovë, kurse Juridikcionin do ta ketë Gjykata Komunale në Gjilan.

Nënshkrimet dhe Data:

Për Kontraktuesin

Për Autoritetin Kontraktues

Emri:		Emri:	
Pozita:		Pozita:	
Nënshkrimi:		Nënshkrimi:	
Data:		Data:	
Vula:		Vula:	

## PJESA II E KONTRATËS: PËRFITIMET FINANCIARE TË KOMUNËS

### 1. KOMPENZIMI I PANEGOCIUAR

Kompenzimi bazë është llogaritur në bazë të Rregullores për Taksa, Ngarkesa dhe Gjoba komunale Nr. 16-15283 dhe atë për pjesën e zënë me objekte do të paguhet  $655,80 \times 1,00\text{€}/\text{m}^2$  për muaj, kurse për pjesën e mbetur të truallit për të cilin është dhënë e Drejta e Ndërtimit do të paguhet  $437,20 \times 0,10\text{€}/\text{m}^2$  për muaj. Shuma e kompenzimit për një muaj: **699,52 €\*** dhe do të paguhet për çdo muaj gjatë kohëzgjatjes së të Drejtës së Ndërtimit.

Shuma e përgjithshme e kompenzimit bazë për tre vjet kohëzgjatjeje të së Drejtës së Ndërtimit është **25.182,72 €**.

Kompenzimi për tarifën e transakcionit nga Neni 3.1 dhe për tarifën e mbikëqyrjes nga neni 8.3 i Marrëveshjes do të paguhen 30% e vlerës së përgjithshme në avans, kurse 70% e vlerës së përgjithshme në 7 (me fjalë: shtatë) këste tremujore pas fillimit të realizimit të Marrëveshjes Investuese.

Kontraktuesi, pa vonesë do t'i paguajë këto shuma dhe nuk mund të paraqesë kundërshtim për ndonjë arsy. Në rast vonese në realizimin e pagesave Autoriteti kontraktues do t'i inkasojë ato nga siguria e ekzekutimit të Marrëveshjes Investuese.

### 2. KOMPENZIMI PLOTËSUES I NEGOCIUAR

NR.	PËRSHKRIMI	SIPËRFAQET E OFRUARA NË DOBI TË AUTORITETIT KONTRAKTUES
1	SIPËRFAQET E HAPËSIRAVE TË BODRUMIT	13%
2	SIPËRFAQET E HAPËSIRAVE AFARISTE	29%
3	SIPËRFAQET E HAPËSIRAVE TË BANIMIT	23%
TOTALI I PËRGJITHSHËM:		23,19%

KONTRAKTUESI	
EMRI DHE ADRESA E KONTRAKTUESIT:	ARI-TRADING & Co GJILAN
EMRI DHE MBIEMRI I PËRFAQËSUESIT TË KONTRAKTUESIT:	ASLLAN ASLLANI
NËNSHKRIMI:	
DATA:	
VULA:	

\*Vlera financiare për qiranë e tokës është llogaritur në bazë të Kushteve të Lokacionit të lëshuara nga Drejtoria për UKMM. Kjo vlerë mund të pësojë ndryshim deri në nënshkrimin përfundimtar të Marrëveshjes në bazë të madhësisë përfundimtare të sipërfaqes së tokës të paraparë për ndërtimin e objektit në bazë të Lejes Urbanistike.

## **ANEKS I NDËRLIDHUR: PROJEKT-KONTRATA MBI TË DREJTËN E NDËRTIMIT**

*Në bazë të Nenit 271 të Ligjit Nr 03/L-154*

Kuvendi Komunal i Gjilanit (në tekstin e mëtejmë: dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit) që përfaqësohet nga Kryetari, z.Qemajl Mustafa, nga njëra anë dhe ARI-trading & Co (në tekstin e mëtejmë: bartësi i së Drejtës së Ndërtimit) që përfaqësohet nga z.Asllan Asllani, nga ana tjetër, më [REDACTED] në Gjilan, lidhën këtë:

### **KONTRATË PËR DHËNIEN E SË DREJTËS SË NDËRTIMIT**

Neni 1.

Palët kontraktuese e pranojnë botërisht që kjo kontratë u përbyll pas procedurës konkurruese, të shpallur në bazë të Ligjit mbi prokurimin Publik Nr. 03/L-241 sipas modelit të Ligjit mbi Partneritetet Publiko-Private dhe Koncesionet në Infrastrukturë dhe Mënyrat për Dhëniend e Tyre Nr. 03/L-090, si dhe në bazë të Vendimeve 01.nr.16/2515 dhe 01.nr.16/2519 të datës 28.02.2011 të Kuvendit Komunal të Gjilanit, e të njoftuar më 15.04.2011 në gazeten e përditshme „Epoka e Re“ si dhe në faqen zyrtare të KRRPP-së dhe të Komunës së Gjilanit.

Palët kontraktuese pajtohen që dhënës i së Drejtës së Ndërtimit është Kuvendi Komunal i Gjilanit si pronar i pronës së paluajtshme të regjistruar në fletën poseduese P-70403013-03532-0, ngastra kadastrore 03532-0 dhe në fletën poseduese, me sipërfaqe të tërësishme  $1093m^2$ .

Neni 2.

Me këtë kontratë rregullohet e Drejta e Ndërtimit në pronën publike komunale sipas fletës poseduese P-70403013-03532-0, ngastra kadastrore 03532-0, të regjistruar në Librat Kadastralë të Komunës së Gjilanit.

Paluajtshmëritë nga paragrafi më sipër në të vërtetë do të përbëjnë truallin ndërtimor me sipërfaqe të tërësishme  $1093m^2$ , të cilin dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit e ngarkon me të Drejtën e Ndërtimit në të mirë të bartësit të së Drejtës së Ndërtimit, me qëllim të ndërtimit të objektit afarist-banesor te Drejtoria e Kadastrit. Pamja e zgjidhjes ideore

dhe specifikimi i sipërfaqeve të tërësishme që do të ndërtohen janë pjesë përbërëse e Marrëveshjes Investuese, aneks i ndërlidhur i së cilës është kjo kontratë.

Neni 3.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit, me këtë kontratë, obligohet që objektin e ndërtuar ta administrojë sipas Marrëveshjes Investuese të arritur dhe të nënshkruar me Kuvendin Komunal të Gjilanit.

Neni 4.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit obligohet që ta ndërtojë objektin ekskluzivisht me shpenzime të veta, në përputhje me standardet më të larta ndërtimore që e rregullojnë ndërtimin e një objekti të tillë, nën mbikëqyrje dhe në pajtim me organin mbikëqyrës të përcaktuar nga dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit, për ta siguruar lejen për shfrytëzimin e objektit si tërësi (pranimin teknik) dhe/ose për bartjen e së drejtës së pronësisë të njësive të veçanta të objektit tek personat e tretë në bazë të së Drejtës së Ndërtimit.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit është i autorizuar që përveç objektit kryesor të ndërtojë edhe infrastrukturën përcjellëse mbi apo nën truallin ku i është dhënë e Drejta e Ndërtimit, në mënyrë që të mund ta shfrytëzojë objetin e ndërtuar sipas dispozitave të kësaj kontrate dhe të Marrëveshjes Investuese.

Ndërtimi duhet të bëhet sipas rregullave teknike ekzistuese, normativave dhe standardeve të detyrueshme, të cilat vleinë për ndërtimin e objektit të kontraktuar me Marrëveshjen Investuese, duke përdorur materiale ndërtimore të atestuara dhe me kualitet të standardizuar.

Pas përfundimit të ndërtimit të objektit, bartësi i së Drejtës së Ndërtimit obligohet ta rregullojë pjesën e lirë të paluajtshmërisë që është objekt i kësaj kontrate sipas mënyrës së përcaktuar në projektin kryesor, gjegjësisht t'i ndërtojë sipërfaqet e projektuara për parkim dhe sipërfaqet e projektuara për gjelberim. Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit e ka për detyrë që pas përfundimit të të gjitha punimeve ndërtimore t'i pastrojë trojet përreth nga materialet ndërtimore të mbetur në mënyrë që të përshtaten me zonën rrethuese urbane sipas ekzistues rregulativ/urbanistik.

Të gjitha detyrimet që mund të lindin ndaj personave të tretë, në lidhje me ndërtimin e objektit të përcaktuar, janë përgjegjësi ekskluzive e bartësit të së Drejtës së Ndërtimit si investues i projektit.

Neni 5.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit, brenda 7 ditësh pas nënshkrimit të kësaj Kontrate, do të paraqesë kërkesë për sigurimin e lejes urbanistike. Pas miratimit të lejes urbanistike është i obliguar që në afat prej më së largu dy muajsh të paraqesë kërkesën për lëshimin e lejes ndërtimore, të cilën në afat prej më së largu 7 ( me shkronja: shtatë) ditësh pas lëshimit të së njëjtës t'ia parashtrojë dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit së bashku me projektin kryesor dhe atë zbatues të objektit.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit obligohet ta përfundojë ndërtimin e objektit në afat prej 24 (me shkronja: njëzetkatër) muajsh nga dita e sigurimit të dokumentacionit të nevojshëm ndërtimor, gjegjësisht nga dita e fuqizimit të lejes ndërtimore, dhe që në afat prej më së largu 7 (me fjalë: shtatë) ditësh pas përfundimit të të gjitha punëve ndërtimore të kërkojë lejen për përdorimin e objektit.

Neni 6.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit do t'i paguajë kompenzimin dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit sipas dispozitave të Marrëveshjes Investuese.

Neni 7.

Kjo kontratë ka vlefshmëri në afat prej 3 (me fjalë: tre) vitesh dhe fuqizohet ditën e nënshkrimit të kësaj kontrate nga të dyja palët kontraktuese dhe përfundon në mesnatën e ditës së fundit. Pas përfundimit të afatit të vlefshmërisë së kontratës ekziston mundësia për vazhdimin e metejmë të saj, me obligimin e bartësit të së Drejtës së Ndërtimit që për këtë synim të tij ta njoftojë me shkrim dhënësin e së Drejtës së Ndërtimit më së voni 6(me shkronja: gjashtë) muaj para skadimit të kësaj kontrate.

Neni 8.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit ka të drejtë që ta shfrytëzojë objektin e ndërtuar në përputhje me Marrëveshjen Investuese. Shpenzimet e ndërtimit dhe të instalimeve për hapësirën në fjalë do t'i heq bartësi i së Drejtës së Ndërtimit. Ndërtesa që ngritet nga ana e bartësit të së Drejtës së Ndërtimit nuk guxon ta tejkalojë hapësirën e kontraktuar dhe të lejuar, gjegjësisht sipërfaqet e kontraktuara të shprehura në metra katrore.

Neni 9.

Dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit është i pajimit që, pas parcelimit të zbatuar të truallit ndërtimor dhe pas hartimit përfundimtar të skicës dhe definimit të sipërfaqeve përfundimtare ndërtimore, të Drejtën e Ndërtimit nga Neni 2 i kësaj kontrate ta ngarkojë si barrë mbi paluajtshmërinë e përcaktuar, dhe që të lejojë të regjistrohet në Regjistrin e Posaçëm të Paluajtshmërive të krijuar për këtë qëllim në Drejtorinë e Kadastrit, në emër të bartësit të së Drejtës së Ndërtimit të cilit i njihet e drejta e pronësisë në bazë të së Drejtës së Ndërtimit.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit është i pajimit që në Regjistrin e krijuar për këtë qëllim në Drejtorinë Kadastrore të shënohet e dhëna që e Drejta e Ndërtimit ka vlefshmëri prej tre vitesh gjegjësisht deri më **data e saktë** dhe që ajo dë të shuhet në qoftë se dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit e kërkon këte pas plotësimit të cilitdo nga kushtet e parapara anuluese, sipas procedurës së përshkruar në Nenin 14 të kësaj kontrate:

- nëse mbrenda një 24 (me shkronja: njëzetkatër) muajsh nga dita e nxjerrjes së dokumentacionit të nevojshëm për ndërtim (nga dita e fuqizimit të lejes ndërtimore) nuk e ndëronte objektin të cilin sipas dispozitave përkatëse detyruese ka të drejtë ta shfrytëzojë;

- pa miratim eksplisit (me shkrim dhe të vulosur te noteri), bartësi i së Drejtës së Ndërtimit e kalon të Drejtën e Ndërtimit tek personat e tretë ose të Drejtën e Ndërtimit e ngarkon me ndonjë të drejtë (barrë) sendore;
- bartësi i së Drejtës së Ndërtimit, 15 (me shkronja: pesëmbëdhjetë) ditë nga dërgimi i vërejtjes me shkrim, nuk përbush cilindër nga specifikimet e detyrueshme të përcaktuara me Marrëveshje Investuese;
- bartësi i së Drejtës së Ndërtimit nuk e shfrytëzon objektin e ndërtuar sipas mënyrës së parashikuar me Marrëveshje Investuese, edhe pas dërgimit të vërejtjes me shkrim;
- nëse ndaj bartësit të së Drejtës së Ndërtimit nis procedura e falimentimit ose çfarëdo procedure tjeter që synon ndërprerjen e subjektivitetit të tij juridik, si dhe nëse ndaj bartësit të së Drejtës së Ndërtimit nis procedura e përmbarimit në të cilin si objekt i përmbarimit është përmendur e Drejta e Ndërtimit, përvèç në qoftë se përfituesi i ri i së Drejtës së Ndërtimit gjatë procedurave të tillë pajtohet të nënshkruajë kontratë identike me kontratën të cilën Autoriteti kontraktues ka nënshkruar me bartësin e së Drejtës së Ndërtimit ndaj të cilit është nisur procedura falimentuese, ndonjë procedurë tjeter që ka përsnim ndërprerjen e subjektivitetit juridik të tij, ose ndaj të cilit është nisur procedura e përmbarimit në të cilën si objekt i përmbarimit përmendet e Drejta e Ndërtimit;

Neni 10.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit mundet që me qëllim të përbushjes së Nenit 2. të kësaj kontrate ta kalojë të Drejtën e Ndërtimit bashkë me të drejtat dhe detyrimet që dalin nga kjo, sipas kësaj kontrate dhe Marrëveshjes Investuese, te personat e tretë dhe/ose ta ngarkojë me ndonjë të drejtë (barrë) sendore, pas miratimit paraprak me shkrim të dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit, në atë mënyrë që këto ngarkesa nuk mund të kenë veprim në periudhë më të gjatë kohore se kohëzgjatja për të cilën vlen kjo konratë;

Neni 11.

Palët kontraktuese pajtohen që bartësi i së Drejtës së Ndërtimit, i cili ndëronte objekte pas tejkalimit të afatit nga Neni 7. i kësaj kontrate do t'ia dorëzojë dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit pa kurrfarë ngarkesash të lidhura në dobi të të personave të tretë dhe në gjendje të funksionimit të rregullt.

Neni 12.

Me përfundimin e rregullt së Drejtës së Ndërtimit, bartësi i së Drejtës së Ndërtimit do të ketë të drejtë përparësie me rastin e dhënies së përsëritur të së Drejtës së Ndërtimit në paluajtshmérinë e njëjtë, gjegjësisht të drejtën e parablerjes në rast shitjeje të së njëjtës.

Neni 13.

Në qoftë se bartësi i së Drejtës së Ndërtimit nuk i përbushë obligimet e përshkruara në Nenin 5. paragrafet 1,2, dhe 3 në afatet kohore të përcaktuara, ose nuk kryen

detyrimin e kompenzimit sipas Nenit 6. të kësaj kontrate, me kërkesë të dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit kjo kontratë shkëputet pa lejuar mundësi për kurrfarë kërkese zhdëmtimi nga ana e bartësit të së Drejtës së Ndërtimit për shkëputjen e së njëjtës.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit nuk mund të kërkojë nga dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit kompenzim tjetër për vlerën e rritur të truallit për shkak të ndërtesës së ngritur deri në momentin e shkëputjes së kontratës, përveç mënyrës së paraparë me dispozitat e ligjit 03/L-154.

#### Neni 14.

Përveç rasteve nga Neni 13. paragrafi 1, i kësaj kontrate, dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit ka të drejtë që me deklarim të njëanshëm ta shkëpusë këtë kontratë edhe në qoftë se:

- bartësi i së Drejtës së Ndërtimit pa miratim eksplisit (me shkrim dhe të vërtetuar te noteri) e kalon të Drejtën e Ndërtimit te personat e tretë ose e ngarkon të Drejtën e Ndërtimit me ndonjë të drejtë (barrë) sendore;
- bartësi i së Drejtës së Ndërtimit nuk e paguan kompenzimin e përcaktuar me Marrëveshje Investuese në afat prej 15 (me shkrim: pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e dërgimit të vërejtjes me shkrim;
- bartësi i së Drejtës së Ndërtimit nuk e shfrytëzon objektin e ndërtuar sipas mënyrës së parashikuar me Marrëveshje Investuese, edhe pas dërgimit të vërejtjes me shkrim;
- nëse ndaj bartësit të së Drejtës së Ndërtimit nis procedura e falimentimit ose çfarëdo procedure tjetër që synon ndërprerjen e subjektivitetit të tij juridik, dhe/ose nëse ndaj bartësit të së Drejtës së Ndërtimit nis procedura e përmbarimit në të cilin si objekt i përmbarimit është përmendur e Drejta e Ndërtimit, përveç në qoftës se përfituesi i ri i së Drejtës së Ndërtimit gjatë procedurave të tillë pajtohet të nënshkruajë kontratë identike me kontratën të cilën Autoriteti kontraktues ka nënshkruar me bartësin e së Drejtës së Ndërtimit ndaj të cilit është nisur procedura falimentuese, ndonjë procedurë tjetër që ka për synim ndërprerjen e subjektivitetit juridik të tij, ose ndaj të cilit është nisur procedura e përmbarimit në të cilën si objekt i përmbarimit përmendet e Drejta e Ndërtimit;

Në rast të shkëputjes së kësaj kontrate për çfarëdo arsyen tjetër, përveç atyre të përshkruara në Nenin 13. të kësaj kontrate, palët kontraktuese pajtohen që ta caktojnë afatin e ndërprerjes së kontratës siç parashihet me Marrëveshje Investuese, gjatë të cilit bartësi i së Drejtës së Ndërtimi mban të drejtën e ushtrimit të veprimtarisë së tij. Shkëputja e kontratës duhet të jetë në formë të shkruar. Afati i shkëputjes fillon të rrjedh nga çasti i dorëzimit të formës së shkruar të njofimit të shkëputjes në mënyrë të drejtpërdrejtë ose nëpërmjet postës. Palët kontraktuese pajtohen që shkëputja e kontratës t'i dorëzohet bartësit të së Drejtës së Ndërtimit në adresën nga kreu i kësaj kontrate ose në adresën për të cilën bartësi i së Drejtës së Ndërtimit e ka njofuar dhënësin e së Drejtës së Ndërtimit me letër rekomande, dhe se bartësi i së Drejtës së Ndërtimit është i pajtimit që shkëputja e tillë e kontratës të prodhojë efekte juridike nga dita e dorëzimit të dërgesës rekomande në postë, pavarësisht nëse dorëzimi është kryer me sukses, apo jo.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit është i pajtimit që dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit me deklaratë të regjistruar në procesverbal te noteri, të dëshmojë që janë krijuar kushtet për shkëputje të kësaj kontrate, dhe se ka kaluar afati për përbushje të vullnetshme të obligimeve.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit në mënyrë të qartë dhe të pakthyeshme deklaron që në rast të mospërmbushjes së detyrimeve kjo kontratë bëhet dokument përmbarues dhe se, pas plotësimit të kushtit të shkëputjes, dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit, në afat prej 15 (me shkronja: pesëmbëdhjetë) ditësh, mund të kërkojë dhe ta realizojë fshirjen e së Drejtës së Ndërtimit nga libri kadastral ose nga libra të tjera publikë si shënim kadastral të bërë me qëllim të evidencimit të së Drejtës së Ndërtimit si njësi e veçantë kadastrale, si dhe fshirjen e së njëjtës nga të gjithë regjistrat kadastralë ku kjo e drejtë sendore e ndërtimit është evidencuar si ngarkesë për paluajtshmëritë për të cilat kjo e Drejtë e Ndërtimit është dhënë.

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit me nënshkrimin e kësaj kontrate në mënyrë të qartë dhe të pakthyeshme pranon dhe autorizon dhënësin e së Drejtës së Ndërtimit, që në bazë të kësaj kontrate si dhe të anekseve të mëvonshme të tij, si dokumente përmbaruese, me qëllim të përbushjes së aktit të dorëzimit në pronësi të dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit të të gjitha objekteve, stabilimenteve dhe infrastrukturës të ndërtuara sipas kësaj kontrate, mbi apo nën paluajtshmëritë e përshkuar në Nenin 2. për të cilat është dhënë e Drejta e Ndërtimit, dhe me qëllim të shlyerjes së detyrimit të pashlyer të kompenzimit sipas Marrëveshjes Investuese, bashkë me kamatat ndëshkuese dhe shpenzimet e pëmbarimit, mund të ndërmarrë përmbarim të drejtpërdrejtë të detyrueshëm.

Palët kontraktuese janë të pajtimit që dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit më vonë të përcaktojë lartësinë e shumës së borxhit të smadhuar për kamatat ndëshkuese përkatëse dhe shpenzimet e pëmbarimit, si dhe kohën e realizimit, si dhe pajtohen që noteri i autorizuar t'i japë fuqi përmbaruese kësaj kontrate dhe anekseve të mëvonshme të saj, në bazë të kërkesës me shkrim të dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit dhe dokumentit nga paragrafi 3. i këtij neni, në të cilin do të theksohet shuma e përgjithshme dhe koha e realizimit të borxhit të kërkuar.

Neni 15.

Me ndërprerjen e vlefshmërisë së kësaj kontrate, në çfarëdo baze qoftë, përvëç në rastin e përshkuar në Nenin 13. të kësaj kontrate, të gjitha objektet, stabilimentet dhe infrastruktura e ndërtuar sipas kësaj kontrate, mbi apo nën paluajtshmëritë e përshkuara në Nenin 2. të kësaj kontrate, bëhen pjesë e truallit në të cilin, në bazë të kësaj kontrate, është dhënë e Drejta e Ndërtimit, dhe përbëjnë rivendosjen e njësisë juridike të paluajtshmërisë në pronësi të dhënësit të së Drejtës së Ndërtimit.

Me ndërprerjen e vlefshmërisë së kësaj kontrate, në çfarëdo baze qoftë, përvëç në rastin e përshkuar në Nenin 13. të kësaj kontrate, dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit do t'i paguajë bartësit të së Drejtës së Ndërtimit, ose trashëgimtarit të tij juridik, kompenzimin sipas dispozitave të ligjit Nr. 03/L-154.

Palët kontraktuese pajtohen që mendimin profesional, gjegjësisht elaboratin e vlerësimit të çmimit të tregut të ndërtesës, t'a besojë ekspertit të autorizuar gjyqësor. Ekspertin do ta caktojnë me marrëveshje.

Në qoftë se cilado palë ka vërejtje në përfundimin dhe mendimin e ekspertit të pare të caktuar, me marrëveshje do ta caktojnë ekspertin tjetër, e në qoftë se nuk mund të merren vesh lidhur me personalitetin e ekspertit të dytë, ose në rast se edhe në përfundimin dhe mendimin e tij kanë vërejtje, ekspertin do ta caktojë gjykata.

Shpenzimet për vlerësimin e ekspertit do t'i bartë pala shkaktare e shkëputjes së kontratës.

Neni 16.

Për çështjet tjera, të cilat nuk janë rregulluar me këtë kontratë dhe/ose me Marrëveshjen Investuese, do të zbatohen dispozitat e Ligjit mbi Pronësinë dhe të Drejtat Sendore Nr. 03/L-154 dhe ligjet tjera relevante për zgjidhjen e kontestit që eventualisht mund të lindë nga marrëdhëniet mes palëve.

Neni 17.

Të gjitha shpenzimet në lidhje me vërtetimin e kësaj kontrate, regjistrimin e së Drejtës së Ndërtimit bazuar në këtë kontratë në librat kadastrale si dhe shpenzimet eventuale të pagesës së tatimit dhe të gjitha shpenzimeve tjera që dalin nga kjo kontratë bien në përgjegjësi të bartësit të së Drejtës së Ndërtimit.

Neni 18.

Të gjitha kontestet që lidhen me këtë kontratë palët kontraktuese do të bëjnë përpjekje t'i zgjidhin me marrëveshje, kurse në rast të mossuksesit pajtohen që për zgjidhjen e tyre të ketë jurisdikcion Gjykata Komunale në Gjilan.

Neni 19.

Kjo kontratë është përpiluar në pesë kopje identike, nga të cilat secila nga palët merr nga dy, kurse një kopje shërben për vërtetim te noteri.

Në Gjilan më \_\_\_\_\_

Numër:

Dhënësi i së Drejtës së Ndërtimit:

Kryetari: Qemajl Mustafa

Bartësi i së Drejtës së Ndërtimit:

Drejtori: \_\_\_\_\_